

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA  
PROVINCIA DI UDINE

# COMUNE DI LIGNANO SABBIAADORO

P. A. C. denominato Platanos.  
Progetto di ristrutturazione ed ampliamento  
previo la demolizione dei fabbricati esistenti  
per l'ottenimento di 16 unità abitative

TAVOLA  <b>11</b>	progetto	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	UBICAZIONE  Foglio 44 Mappale 398 - 401 - 403 - 404	RIFERIMENTI ZONA OMOGENEA B1 L. R. 19 del 19 - 11- 2009
		scala /	Viale dei Platani	data aggiornamenti

PROGETTISTA	COMMITTENTE
 Mauro Rossetto architetto  piazza Savorgnan, 3 33050 Marano Lagunare - Udine - info@maurorossetto.com t. 0431 . 640415 - f. 0431 . 640782 ph. 339 . 1915712 c.f. RSS MRA 66H09 L483W p. iva 01869370302	PLATANOS S.r.l. società unipersonale via Roma, 23 - Campodarsego (Padova)  P. IVA 05111730288 iscritta al R.E.A. n° 443874 <b>PLATANOS S.r.l.</b> <b>Unipersonale</b> Via Roma, 23 35011 CAMPODARSEGO (PD) R.I. Pd - C.f. e P. Iva 05111730288

Il progettista si riserva a termine di legge (art. 2575 CC) la proprietà del seguente disegno con divieto di riprodurlo o di renderlo noto a terzi senza la sua approvazione



## **NORME GENERALI**

**"P.A.C. DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PLATANOS"  
PER LA RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO TRAMITE DEMOLIZIONE E RICO-  
STRUZIONE DEL FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI LIGNANO SABBIAORO (UD)  
VIA DEI PLATANI  
FOGL. 44 MAPP.LI 398/401/403/404**

**PER QUANTO NON DEFINITO DALLE PRESENTI NORME SI FA RIFERIMENTO AL  
PRGC VIGENTE AL MOMENTO DELLAPPROVAZIONE DEL PRESENTE PIANO, AL  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE NONCHE' ALLE NORME STABILITE IN MA-  
TERIA DAL CODICE CIVILE**

## **INDICE**

### **1. ELENCO ELABORATI**

### **2. NORME GENERALI**

#### 2.1 DURTA DEL PIANO

### **3. LIMITI E RIFERIMENTI**

#### 3.1 LIMITI

#### 3.2 ZONE

### **4. NORME DI INTERVENTO EDILIZIO**

#### 4.1 A) DESTINAZIONI D'USO

#### 4.2 B) INDICI E PARAMETRI URBANISTICO E EDILIZI

## **1 - ELABORATI DI PIANO**

Il Piano si compone degli elaborati descrittivi e progettuali di seguito elencati, elaborati descrittivi e progettuali che sono anche propedeutici al rilascio del PDC:

### ELABORATI GRAFICI

- Tav. 0.1 - foto stato di fatto / viste fotogram. / plan. di rilievo
- Tav. 0.2 - calcolo del volume stato di fatto
- Tav. 0.3 - reti tecnologiche
- Tav. 1 - sup. del lotto / distanza dai confini / sup. a verde / sup. a parcheggio / schema fognatura - **PRESCRITTIVO**
- Tav. 1.1 - Calcolo volume di progetto
- Tav. 2.0 - pianta piano terra
- Tav. 2.1 - pianta piano primo
- Tav. 2.2 - pianta piano secondo
- Tav. 2.3 - pianta piano terzo
- Tav. 2.4 - pianta piano quarto
- Tav. 2.5 - pianta piano quinto
- Tav. 2.6 - pianta piano sesto
- Tav. 2.7 - pianta piano settimo
- Tav. 2.8 - pianta piano ottavo
- Tav. 2.9 - pianta piano nono
- Tav. 2.10 - pianta piano solarium
- Tav. 2.11 - pianta piano copertura
- Tav. 3 - sezioni di progetto
- Tav. 4 - prospetti di progetto
- Tav. 5 - viste renderizzate
- Tav. 6 - verifica accessibilità / visibilità / adattabilità

## T E S T I

6/a - Relazione L. 13 (PDC)

7 - Relazione tecnica illustrativa (PAC)

8 - Asseverazioni (PDC)

8/a - Asseverazioni (PAC)

9 - Verifica significatività delle previsioni del P.A.C. all'incidenza sui siti della "Rete Natura 2000" (PAC)

10 - Verifica assoggettabilità del piano alla procedura V.A.S. di cui al D.Lgs. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. n. 04/2008 (PAC)

11 - Norme tecniche di attuazione (PAC) – **PRESCRITTIVO**

12 - titolo di proprietà, schede catastali (PAC/PDC)

13 - Relazione strutturale (PDC)

14 - Relazione geologica (PDC)

15 - Relazione idraulica (PAC)

16 - Relazione tecnica (PDC)

## **2 - NORME GENERALI**

### 2.1 - Durata del Piano

La durata del Piano, ai fini dell'attuazione, è fissata in anni 10 (dieci).

## **3 - LIMITI E RIFERIMENTI**

### 3.1 - Limiti

Il limite del Piano coincide con il limite di proprietà definito catastalmente dal Foglio 44 mappali 398/401/403/404.

### 3.2 - Zone

Il presente P.A.C. è formato da un unico ambito unitario corrispondente in Zona omogenea B1 – Area di completamento, intensiva.

## **4- NORME DI INTERVENTO EDILIZIO**

### 4.1 A) Destinazioni d'uso

- a)** alberghiera;
- b)** artigianale di servizio residenziale;
- c)** commerciale al minuto solo presso fronte commerciale;
- d)** direzionale;
- e)** opera di interesse collettivo residenziale;
- f)** residenziale.

E' comunque vietato uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio.

Le altezze di cui ai precedenti punti 1), 2) e 3):

a) non possono superare se non in recupero:

a.1) verso il mare: l'altezza comportante sulla spiaggia

### 4.2 B) Indici e parametri urbanistico-edilizi

**a)** altezza:

**1)** in genere m 13 o pari a esistente + m 4;

**2)** per destinazione d'uso alberghiera – tipologia albergo - m 21 o pari ad esistente + m 4. Qualora si attui l'aumento dell'indice dell'altezza rispetto al fabbricato/ai fabbricati esistente/i, esso è subordinato a stipula con il Comune di convenzione prevedente il mantenimento della destinazione d'uso alberghiera per un tempo minimo di 30 anni dalla stipula della stessa, i modi di questo uso e i tipi di controllo, e le ga-

ranzie e sanzioni per eventuali inosservanze.

**3)** per costruzione di un unico edificio su area libera o a seguito di intervento di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e conseguente unione delle superfici di pertinenza tale da costituire un lotto avente una superficie fondiaria minima superiore a mq. 1200: pari all'altezza del più alto degli edifici esistenti in zona B1 distanti fino a m 200. Qualora si attui l'aumento dell'indice dell'altezza rispetto al fabbricato/ai fabbricati esistente/i, avente/i destinazione d'uso alberghiera – albergo - esso è subordinato a stipula con il Comune di convenzione prevedente il mantenimento della destinazione d'uso alberghiera per un tempo minimo di 30 anni dalla stipula della stessa, i modi di questo uso e i tipi di controllo, e le garanzie e sanzioni per eventuali inosservanze.

**b) densità di unità immobiliari residenziali:**

1) in genere:

a) per un volume corrispondente al volume di unità immobiliari residenziali esistenti:

a.1) se la densità esistente è inferiore a 1 per ogni 120 m<sup>3</sup>: 1 per ogni 120 m<sup>3</sup>;

a.2) se la densità esistente è pari o superiore a 1 per ogni 120 m<sup>3</sup> e

inferiore a 1 per ogni 160 m<sup>3</sup>: pari a esistente;

a.3) se la densità esistente è pari o superiore a 1 per ogni 160 m<sup>3</sup>: 1 per ogni 160 m<sup>3</sup>;

b) per il volume ulteriore rispetto al volume di unità immobiliari residenziali esistenti: 1 per ogni 160 m<sup>3</sup>;

2) la densità di unità immobiliari determinata secondo i punti a) e b) deve rispettare il limite minimo di 120 mc per singola unità;

3) per intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma e localizzazione del sedime di edificio esistente: pari a esistente;

**c) distanza da confine:**

1) in genere: m 5, o pari a esistente;

2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;

3) in corrispondenza di edificio esistente in lotto contiguo a confine: m 0;

4) per opera per parcheggio aggettante, di altezza effettiva non superiore a m 2,3, priva di paramento e dotata superiormente di rete o teli discontinui:

4.1) frontalmente: m 1,5, o pari a esistente;

4.2) lateralmente: m 0;

5) intelaiature leggere, senza paramento, dotate superiormente di lame, griglia, rete o teli discontinui, per uso residenziale, fino a corrispondere ad una superficie lorda di pavimento di mq 16: m 1,5, o pari a esistente;

6) in corrispondenza di muro di recinzione cieco alto almeno metri 2

esistente: m 0;

I rialzi di terreno superiori a cm 15 rispettano una distanza da confine pari alla differenza di quota rispetto al confine moltiplicata per 3;

**d) distanza tra parete finestrata e parete di edificio anti-stante : m 10;**

**e) distanza da strada:** in genere m 5;



**f) indice di fabbricabilità fondiaria:**  $m^3/m^2$  pari a esistente incrementato per i casi e delle misure seguenti:

- a) per recupero con opere superanti la manutenzione ordinaria e straordinaria o per demolizione e ricostruzione comunque realizzata di edificio intero: 10% del volume esistente;
- b) per produzione di acqua calda sanitaria attraverso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per un valore maggiore o uguale a quanto richiesto dalla normativa nazionale e regionale in materia maggiorato del 30 % e installazione di pannelli fotovoltaici di potenza nominale pari a 300 Wp per ogni unità residenziale: 5 % del volume esistente.

Una relazione a firma di un tecnico abilitato ed un'autocertificazione dello stesso dovranno corredare i progetti degli impianti al fine di certificare il rispetto dei parametri.

Gli aumenti dell'indice di fabbricabilità:

a) sono calcolati sul volume esistente diminuito del volume realizzato fruendosi di norma speciale per edifici esistenti in regime di Prg, variante n. 20, e del volume di nuova costruzione o ampliamento oggetto di condono edilizio;

b) sono diminuiti del volume realizzato fruendosi di norma speciale per edifici esistenti in regime di Prg, variante n. 20;

c) sono cumulabili.

d) qualsiasi intervento fruente dell'aumento dell'indice di fabbricabilità ha l'obbligo di dotare l'edificio di impianto di riscaldamento, con gas di rete o fonti rinnovabili, e

dell'isolamento previsto dalle norme vigenti per la residenza stabile.

4. Per interventi di ampliamento e nuova costruzione e/o di recupero con opere superanti la ristrutturazione edilizia o per demolizione e ricostruzione comunque realizzata di edificio intero, l'area di pertinenza potrà essere pavimentata nella misura massima del 30 % della superficie eccedente la superficie coperta dal fabbricato, mentre il rimanente 70 % dovrà essere sistemata a verde alberato. Nel caso di inter

venti al piano interrato eccedenti la sagoma della superficie coperta del fabbricato, gli estradossi dei solai di copertura del piano interrato ubicati nella parte dell'area di pertinenza da sistemare a verde alberato, dovranno essere ricoperti da uno strato di terreno vegetale dello spessore minimo di m 1,00.

**g) rapporto di copertura:**

mq/mq 0,4, o pari a esistente +:

- 1) per destinazione d'uso alberghiera: 20%. L'incremento di superficie coperta fruente di questa norma esclude trasformazione di destinazione d'uso alberghiera esistente, anche parziale, indipendentemente da vincolo specifico;
- 2) per destinazione d'uso diversa da alberghiera: 10%;

**h) superficie per parcheggio:**

superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento superiore a mc 50 con aumento di superficie utile e opere comportanti aumento del numero di camere di struttura ricettiva alberghiera, aumento del numero di unità immobiliari di uso diverso da servizi ed accessori o mutamento

di destinazione d'uso, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 500 di percorso, minima:

1) stanziale: 1 mq per ogni 10 mc, ma non meno di:

1.1) in genere: 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;

1.2) per struttura ricettiva alberghiera: 0,66 posti auto per ogni camera;

2) di relazione:

2.1) di Su artigianale: 10%;

2.2) di Sv commerciale al minuto:

2.2.1) in genere: 60%;

2.2.2) per esercizio di Sv superiore a m<sup>2</sup> 400: 200%.

*La previsione vale anche per ampliamento fino a m<sup>3</sup> 50 se realizzato con aumento di superficie utile e per mutamento di destinazione d'uso in commerciale al minuto comunque realizzato;*

2.3) di Su direzionale: 30%;

2.4) di Su di opera di interesse collettivo:

2.4.1) per nuova costruzione o ampliamento: 80%;

2.4.2) per recupero: 40%;

#### **i) Reintegrazione e potenziamento del patrimonio arboreo:**

Le opere di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e ristrutturazione comportano obbligo di piantagione di alberi di alto fusto di altezza all'impalcato minima di m 2,5, e circonferenza minima di cm 18, almeno 1 per ogni 100 m<sup>3</sup>, o fornitura gratuita al Comune di un pari numero di alberi della specie *Pinus pinea*.