REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE

# COMUNE DI LIGNANO SABBIADORO

## P. A. C. denominato SWAN 101.

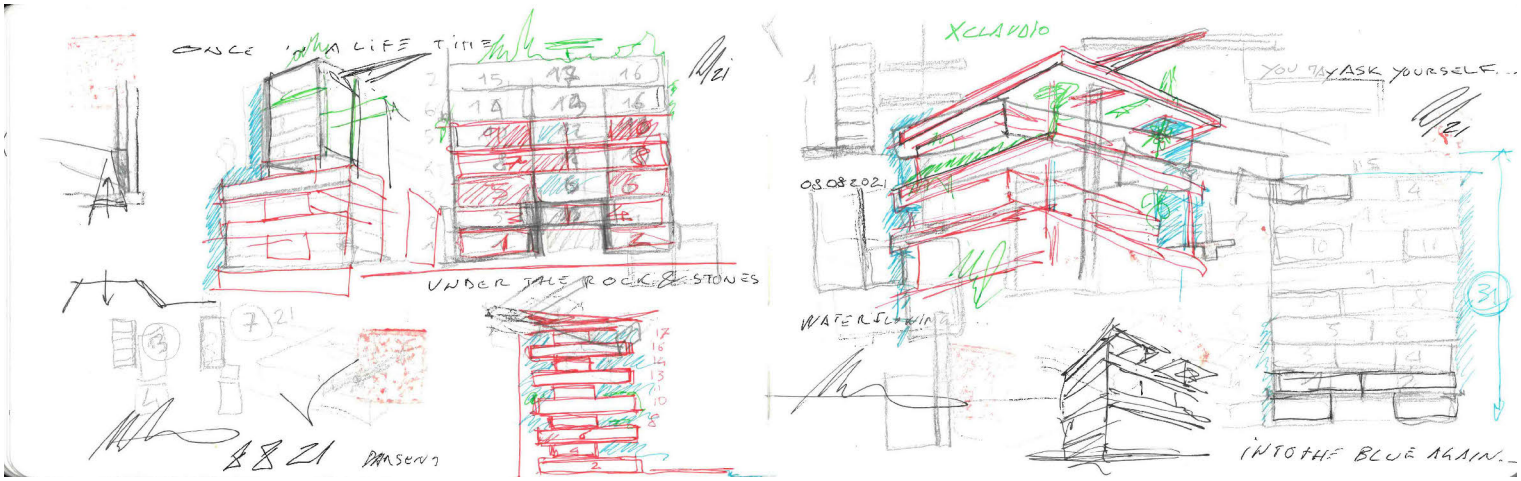
Progetto di ristrutturazione ed ampliamento previa demolizione dei fabbricati esistenti e contestuale ricostruzione, di un fabbricato ad uso residenziale per l'ottinimento di 17 unità immobiliari, in virtù delle 10 esistenti.

( ai sensi LR 19 / 2009 art.4 comma1 lettera c punto 3 e art. 38 )

| TAVOLA | progetto | | UBICAZIONE | RIFERIMENTI |
|---|---|---|---|---|
| 14 | | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE | Foglio 44<br>Mappale 168 - 679 | ZONA OMOGENEA B1<br>L. R. 19 del 19 - 11- 2009 |
| | | scala / | Corso Italia | data<br>aggiornamenti |

| PROGETTISTA | COMMITTENTE |
|---|---|
| Mauro Rossetto architetto<br>piazza Savorgnan, 3<br>33050 Marano Lagunare - Udine -<br>info@maurorossetto.com<br>t. 0431 . 640415 - f. 0431 . 640782<br>ph. 339 . 1915712<br>c.f. RSS MRA 66H09 L483W<br>p. iva 01869370302 | EMME SVILUPPOUNO srl<br>via Andreuzzi, 12<br>33100 UDINE (UD)<br>c. f. 03044010308<br><br>Legale rappresentante :<br>Claudio Marini<br>nato a Udine il 09 aprile 1967<br>domicilio via Andreuzzi, 12<br>33100 UDINE (UD)<br>MRN CLD 67D09 L483T |

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 "*SWAN 101*"**
**PER LA RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO**
**TRAMITE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI DUE FABBRICATI AD USO CIVILE ABITAZIONE SITI NEL COMUNE DI LIGNANO SABBIADORO (UD)**
**VIALE ITALIA**
**FOGL. 44 MAPP.LI 168 - 679**

**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 MATERIA DAL CODICE CIVILE**

**INDICE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PAC**


1. ELENCO ELABORATI
2. OGGETTO E OBBIETTIVI DEL PAC
3. CONTENUTO E DURATA DEL PAC
4. EFFICACIA DELLE PREVISIONI DEL PAC
5. FASI E TEMPI DI ATTUAZIONE
6. DESTINAZIONI D'USO
7. INDICI E PARAMETRI
8. DISPOSIZIONI PARTICOLARI
9. MATERIALI, FINITURE, IMPIANTI
10. RECINZIONI E PIANTUMAZIONI - ACCESSORI E SISTEMAZIONE ESTERNE

## 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

| TAVOLA N. | DENOMINAZIONE |
|---|---|
| TAV 0 | Foto stato di fatto /viste fotogrammetriche/planimetria di rilievo |
| TAV 0a | calcolo del volume stato di fatto |
| TAV 1 | Planimetria Generale Stato di Fatto Raffronto Progetto |
| Tav 1a | Planimetria Genrale Uso dei Suoli Reti Tecnologiche Schema Fognario |
| Tav 1b | Verifica superfici Utili accessorie |
| TAV 1c | Planimetria Generale Verifica sup. del lotto / dist. dai confini / sup. a verde / sup. a parcheggio |
| TAV 1d | Planimetria Generale/ dist. dai confini /Distanze dai confini fabbricati<br>VISTE ASSONOMETRICHE PLANIVOLUMETRICO distanze da confini e fabbricati |
| 2.0 | Pianta piano terra |
| 2.1 | Pianta piano primo |
| 2.2 | Pianta piano secondo |
| 2.3 | Pianta piano terzo |
| 2.4 | Pianta piano quarto |
| 2.5 | Pianta piano quinto |
| 2.6 | Pianta piano sesto |
| 2.7 | Pianta piano settimo |
| 2.8 | Pianta piano ottavo |
| 2.9 | Pianta piano nono |
| 2.10 | Pianta piano decimo |
| 2.11 | Pianta piano solarium - copertura verde |
| 2.12 | Pianta piano copertura |
| 3 | Sezioni di progetto |
| 4 | Prospetti di progetto |
| 5 | Render |
| 5a | Fotoinserimento + Planovolumetrico |
| 6 | LEGGE 13-Asseverazione-Relazione-Elaborati Grafici |
| 7 | Relazione tecnico descrittiva PDC art 84-91 |
| 7a | Relazione tecnico PAC |
| 7b | Relazione economica Fasi di attuazione |
| 8 | Relazione Strutturale |
| 9 | Asseverazione Progettista Relazione Strutturale |
| 10 | Relazione Geologica |
| 11 | Relazione Idraulica asseverazione di non significatività invarianza Idraulica |
| 12 | Rapporto Ambientale Preliminare Verifica signaficatività PAC incidenza siti Rete natura 2000 |

| | |
|---|---|
| 13 | Rapporto Ambientale Verifica assoggettabilità alla VAS art 12 D.lgs. 152/2006 |
| 14 | Norme Tecniche di attuazione |
| 15 | Asseverazioni PDC |
| 16 | Asseverazioni PAC |
| 17 | Schema di convenzione |
| 18 | Asseverazione Classe Energetica |
| 19 | Dichiarazione VV.F |
| 20 | Dichiarazione Asseverata PAIR |
| 21 | Cadute dall'Alto LR Fvg n. 24 |
| 22 | Manleva |
| 23 | Titoli di proprietà e schede catastali |
| 24 | Schede Istat |

## Art. 2. Oggetto e obiettivi del PAC

Il presente PAC di iniziativa privata denominato "SWAN 101" è redatto ai sensi dell'art. 25 della Legge regionale 23 febbraio 2007 n. 5 e dell'art. 4 della Legge regionale 21ottobre 2008 n. 12 e degli artt. 7 e 9 del Decreto del Presidente della Regione 20 marzo 2008, n. 086/Pres.

Esso regola unitariamente l'attuazione degli interventi sull'area sita in via Italia, in Comune di Lignano Sabbiadoro (UD) ed individuata catastalmente dal Foglio 44 mappali 168-679 - Agenzia del Territorio della Provincia di Udine (Allegato 1).

Trattasi di area edificata ed occupata da due edificio residenziali esistenti che la proprietà intende ristrutturare ed ampliare mediante la sue demolizione e successiva ricostruzione.

Il termine "ristrutturazione" è inteso come da art. 4 della L.19/11.11.09 e successive modifiche ed integrazioni.

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.

## Art. 3. Contenuto e durata del PAC

Ai sensi dell'art. 7 del DPR 20 marzo 2008, n. 086/Pres, il PAC contiene:

a) La delimitazione dell'area ricompresa nel Piano, costituita dalle intere particelle n° 168 e n° 679 del Foglio 44 del comune di Lignano Sabbiadoro.

b) La determinazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, come indicato nella Tav.1a;

c) La definizione, attraverso le tavole di progetto e le presenti norme tecniche di attuazione (NTA), delle tipologie edilizie costruttive e d'uso con la definizione di una previsione planivolumetrica indicativa, contenuta nelle Tav.1d

d) Il programma di attuazione degli interventi, nonché una relazione economica sui principali fattori di costo degli interventi medesimi, come riportato nella Relazione illustrativa.

I contenuti del PAC e la documentazione di corredo sono sviluppati secondo quanto riportato nell'*ELENCO ELABORATI* annesso al presente fascicolo.

La durata del PAC è fissata in anni 10 decorrenti dal giorno successivo alla stipula della convenzione di cui all'art. 9, comma 2, del DPR 20 marzo 2008, n. 086/Pres., ferma restando la validità a tempo indeterminato delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre previsioni urbanistiche stabilite dal piano medesimo.

Per quanto non esplicitamente normato dal PAC si rinvia al PRGC, al Regolamento Edilizio comunale, alle norme stabilite in materia dal Codice Civile, nonché alla normativa nazionale e regionale inerente gli interventi edilizi.

La parola «esistente» fa riferimento a caratteristiche esistenti sia al momento della domanda di intervento che al momento di adozione del Prg, variante n. 37;

### Art. 4. Efficacia delle previsioni del PAC

Le presenti norme di attuazione sono da considerarsi vincolanti a tutti gli effetti, come anche i contenuti di cui alla Tav. 1a - Uso del suolo - tipi e categorie d'intervento e allacciamenti - salvo quanto ivi riportato come "indicativi".

I contenuti della Tav.1d, "Planivolumetrico indicativo di progetto" costituiscono invece, salvo quanto diversamente specificato nelle presenti NTA, esemplificazione dell'applicazione delle previsioni e degli indici di cui alla tavola precedente e potranno essere oggetto di modifica in sede esecutiva, in applicazione di quanto previsto dall'art. 9, comma 6, del regolamento approvato con Decreto del Presidente della Regione 20 marzo 2008, n. 086/Pres.

In caso di contrasto tra grafici e norme di attuazione, valgono le previsioni delle norme di attuazione.

Per tutto quanto non previsto e precisato dal presente PAC valgono le previsioni, le prescrizioni e le definizioni di cui alle norme di attuazione del PRGC vigente al momento dell'adozione del PAC medesimo.

Eventuali previsioni più favorevoli, derivanti da successive varianti allo strumento generale, relativamente a quanto non espressamente normato dal PAC, possono applicarsi direttamente e senza procedura di variante allo strumento attuativo.

Eventuali previsioni più restrittive, derivanti da successive varianti allo strumento generale, sono applicate esclusivamente mediante procedura di variante allo strumento attuativo, da assumersi solo qualora esplicitamente e motivatamente prescritta e limitatamente ai contenuti esplicitamente e motivatamente imposti dallo strumento generale, in applicazione del principio consolidato della salvaguardia delle posizioni acquisite, contemperato dalla potestà dell'Amministrazione di incidere sulle medesime per espresse e motivate ragioni di interesse pubblico.

Ai sensi dell'art. 25, comma 5, L.R. 5/2007 il Comune, su richiesta del proponente il PAC, può attribuire all'atto deliberativo valore di titolo abilitativo edilizio per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni e i nulla osta cui è subordinato il rilascio del titolo abilitativo medesimo. Le eventuali varianti al titolo abilitativo edilizio relative a tali interventi sono rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.

La richiesta di cui al capoverso precedente può essere presentata anche successivamente all'adozione del PAC, ma prima della sua approvazione.

### Art. 5. Fasi e tempi di attuazione

Il PAC individua un unico comparto edificatorio di intervento e non essendo prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione a carico del PAC, non vi sono scadenze in proposito e le opere private potranno essere realizzate in qualunque tempo.

Le opere di allacciamento (esistenti), individuate nella Tav.1a fanno parte dell'intervento edilizio, nel cui titolo abilitativo sono da ricomprendersi.

Le modalità ed il titolo per gli interventi ricadenti sulla viabilità pubblica sono stabiliti dalla convenzione o in base alle normative e alle prassi degli Enti gestori.

### Art. 6. Destinazioni d'uso

Il presente P.A.C. è formato da un unico ambito unitario corrispondente nel Piano Regolatore Generale Comunale di Lignano Sabbiadoro in Zona omogenea B1 – *Area di Completamento, Intensiva*.

Il limite del Piano coincide con il limite di proprietà definito catastalmente dal Foglio 44 mappali 168 - 679

L'intervento è subordinato alla contestuale approvazione del progetto preliminare delle opere da parte dei soggetti competenti.

All'interno del lotto sono individuati i seguenti sottousi del suolo, da considerarsi indicativi e complementari fra loro:

- Percorsi pedonali
- Parcheggi pertinenziali e spazi di manovra
- Marciapiede
- Verde di arredo comune alle unità immobiliari
- Servizi tecnologici

### Art. 7. Indici e parametri

Il presente PAC non costituisce variante al PRGC vigente. Rimane quindi valido quanto previsto nelle NTA del PRGC vigente, salvo l'applicazione delle deroghe previste dall'art. 39 bis della L.R. 19/2009 s.m.i., nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 39 quater della L.R. 19/2009 s.m.i.:

a) Destinazione d'uso:
    a. residenziale
b) Altezza (calcolata ai sensi dell'art. 33 delle NTA del PRGC vigente):
    m 30,50 in deroga ai sensi dell'art. 39bis della L.R. 19/2009 s.m.i.;
c) Distanza dal confine:
    a. m 5
d) Distanza tra pareti finestrate:
    a. m 10

e) Distanza da strada:
    a. in genere m 5;
f) Indice di fabbricabilità fondiaria:
    a. mc/mq 4,50 in deroga ai sensi dell'art. 39bis della L.R. 19/2009 s.m.i.;
g) Rapporto di copertura:
    a. mq/mq 0,4;
h) Superficie per parcheggio:
    a. di tipo stanziale: 1 mq per ogni 10 mc di volume lordo e non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi e accessori;
    b. Lo standard a parcheggio dovrà essere ricavato entro il lotto di intervento almeno per l'85% del fabbisogno
i) Materiali, finiture
    a. L'intervento, dove prevedere facciate vetrate o composte o rivestite di metallo, pietra, legno o altro materiale di pregio estetico e di comprovata e garantita curabilità ed inalterabilità nel tempo.
j) Classe Energetica:
    a. l'edificio deve raggiungere la classe energetica A4

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.

### Art. 8. Disposizioni particolari

Le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio corrispondono a quanto indicato nella normativa nazionale e regionale di settore.

Il piano di calpestio del nuovo edificio è posto a una quota elevata di almeno 50 cm sopra la quota media del piano di campagna, con divieto di realizzare vani accessibili al di sotto di tale piano di calpestio.

Le modalità di attuazione delle disposizioni di cui all'art. 27, commi 3 e 4, delle NTA del vigente PRGC sono stabilite da apposita disposizione dello schema di convenzione urbanistica.

### Art. 9. Materiali, finiture, impianti

A termini dell'art. 46 del Regolamento edilizio comunale, l'intervento di nuova edificazione deve risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, finalizzati a resistere – per le caratteristiche tecniche o di trattamento adottate – all'aggressione degli agenti atmosferici o agli atti vandalici, a garantire sicurezza, nonché progettati per armonizzare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.

I materiali, le finiture e gli impianti, devono essere prescelti fra quelli riferibili all'*edilizia ecologica* o *bioedilizia*, come previsto dalla L.R. 23/2005 e dal Titolo III del Regolamento Edilizio comunale.

Gli impianti di illuminazione esterna sono eseguiti a norma antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico, ai sensi dell'art. 8, comma 2, della L.R. 15/2007 e contemporaneamente devono essere:

a. costituiti da apparecchi illuminanti, aventi un'intensità luminosa massima di 0 cd per 1.000 lumen a 90° e oltre, con un rendimento di almeno il 55 per cento; equipaggiati di lampade al sodio ad alta e bassa pressione, ov-

vero di lampade con almeno analoga efficienza in relazione allo stato della tecnologia e dell'applicazione e una temperatura di colore massima pari a 4000 K;

b. realizzati in modo che le superfici illuminate non superino il livello minimo di luminanza media mantenuta o di illuminamento medio mantenuto previsto dalla CEN/TR 13201-1, o, in assenza di norme di sicurezza specifiche, non superino 1 cd/mq; i valori minimi di sicurezza possono venire superati con una tolleranza del 15 per cento;

c. provvisti di appositi dispositivi in grado di ridurre, entro le ore ventitre nel periodo di ora solare ed entro le ore ventiquattro nel periodo di ora legale, l'emissione di luci degli impianti in misura non inferiore al 30 per cento rispetto al pieno regime di operatività; la riduzione non va applicata solo qualora le condizioni d'uso della superficie illuminata siano tali che la sicurezza ne venga compromessa.

### Art. 10. Recinzioni e piantumazioni - accessori e sistemazioni esterne

Le recinzioni verso strada non possono superare l'altezza di m 1,20 se realizzate in muratura piena o soluzioni similari e l'altezza complessiva di m 1,60 se realizzate a giorno. Le altezze si misurano da quota marciapiede.

Le nuove recinzioni tra proprietà private, realizzabili con qualsiasi materiale, possono essere cieche e di altezza massima pari a m 2,00.

E' consentito il mantenimento e il consolidamento di eventuali recinzioni esistenti aventi altezza maggiore, mantenendo la tipologia esistente.

I cancelli carrai e pedonali possono del tipo metallico ad ante o scorrevoli di semplice fattura. Per gli accessi carrai è consentita l'installazione di sbarre motorizzate.

I passi carrabili rispettano quanto previsto dall'art. 46 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada (D.P.R. 495/1992)[1].

[1] **Art. 46. (Art. 22, CdS) Accessi nelle strade urbane. Passo carrabile.**

1. La costruzione dei passi carrabili è autorizzata dall'ente proprietario della strada nel rispetto della normativa edilizia e urbanistica vigente.

2. Il passo carrabile deve essere realizzato osservando le seguenti condizioni:

a) deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima;

b) deve consentire l'accesso ad un'area laterale che sia idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli;

c) qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale;

3. Nel caso in cui i passi carrabili, come definiti dall'articolo 3, comma 1, punto 37), del codice, rientrino nella definizione dell'articolo 44, comma 4, del decreto legislativo 15 novembre 1993, n. 507, nella zona antistante gli stessi vige il divieto di sosta, segnalato con l'apposito segnale di cui alla figura II.78. In caso contrario, il divieto di sosta nella zona antistante il passo medesimo ed il posizionamento del relativo segnale, sono subordinati alla richiesta di occupazione del suolo pubblico che, altrimenti, sarebbe destinato alla sosta dei veicoli, in conformità a quanto previsto dall'articolo 44, comma 8, del citato decreto legislativo n. 507 del 1993.

4. Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile oltre che nel rispetto delle condizioni previste nel comma 2, deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello a protezione della proprietà

5.

In corrispondenza degli accessi pedonali e dei punti d'ingresso delle reti tecnologiche possono essere realizzati elementi in muratura aventi le stesse caratteristiche dell'edificio principale, con la funzione di contenere i comandi elettrici e le nicchie per i contatori.

Per le eventuali tende sono ammessi solo materiali tessili, come da specifico regolamento comunale, anche sostenuti da tensostrutture, escluso in ogni caso l'uso di teli e materiali plastificati spalmati.

Per i camminamenti e gli altri spazi comuni pavimentati sono da impiegarsi materiali omogenei e consoni rispetto all'insieme utilizzando, per le parti che dovranno rimanere permeabili, materiali posati a secco quali i grigliati di cls o pvc drenanti e seminabili.

Nel rispetto di quanto previsto all'art. 6, punto 2), le pavimentazioni dei parcheggi pertinenziali e degli spazi di manovra eccedenti sono da realizzarsi in materiali drenanti.

Sulle superfici a verde di arredo ed eventualmente su quelle a parcheggio è obbligatoria la piantagione di alberi di alto fusto di altezza all'impalcato minima di m 2,5, e circonferenza minima di cm 18, nel numero e nella collocazione previsti nel progetto preliminare delle opere.

Per quanto qui non precisato si rinvia al Regolamento Edilizio comunale

Marano Lagunare, lì giovedì 16 dicembre 2021

IL PROGETTISTA

Mauro Rossetto architetto