

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE

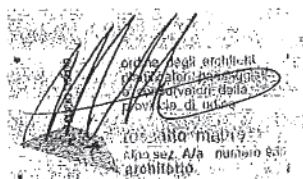
COMUNE DI LIGNANO SABBIAADORO

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

TAVOLA 7	progetto	RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA DIMOSTRAZIONE DI RISPONDEZZA DEGLI INDICI DI PAC ALLE NORME DEL PRGC art. 84 e 91 del R.E	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	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	 PLATANOS S.r.l. <i>Unipersonale</i> Via Roma, 23 35011 CAMPODARSEGO (PD) R.l. 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



1. GENERALITÀ

In considerazione delle limitate dimensioni dell'intervento, gli elaborati aventi forma di testo sono presentati in fascicoli con l'avvertenza che le relazioni specialistiche e paesaggistico-ambientali sono redatte in forma semplificata o di mero rinvio a studi esistenti, per evidenti ragioni connesse alla modesta incidenza degli argomenti trattati e tenuto conto dell'esigenza, espressa dal D.Lgs. 152/2006 e ribadita dalla normativa regionale di settore, di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni:

Le asseverazioni e la documentazione amministrativa sono infine riportate nella scheda che contiene la domanda di adozione ed approvazione del PAC, il quale prevede: la demolizione degli edifici attualmente presenti sui lotti costituenti il PAC e la realizzazione di un nuovo edificio a torre di dieci piani, adibito a residenze, utilizzando la volumetria disponibile di un lotto libero.

2. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2.1. Premessa e inquadramento

La presente relazione contiene gli elementi illustrativi concernenti il Piano Attuativo Comunale (PAC) di iniziativa privata "PLATANOS", redatto ai sensi dell'art. 25 della Legge regionale 23 febbraio 2007 n. 5 e degli artt. 7 e 9 del Decreto del Presidente della Regione 20 marzo 2008, n. 086/Pres. Il PAC riguarda principalmente l'edificazione di un area destinata dal vigente PRGC a "Zona B1 - Di completamento, intensiva" e catastalmente individuata al fm 44, pcn 398/401/403/404 che comprende tre lotti edificati ed uno libero individuati in viale di Platani n. 27/29/33. In termini dimensionali, l'intervento occupa una superficie catastale di mq 1.442,37 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 4.027,57 (per il calcolo del volume utile si rimanda alle tavole del PDC presentate). Come accennato nelle generalità, scopo del PAC è quello di prevedere la ristrutturazione, mediante demolizione e ricostruzione, degli edifici esistenti sui lotti di Viale dei Platani e realizzare una torre di 10 piani ad uso residenziale. Il termine "ristrutturazione" è inteso come da art. 4 della L.19/11.11.09 e successive modifiche ed integrazioni. Il PAC viene presentato esclusivamente per poter usufruire, così come previsto dal vigente PRGC per i lotti superiori a mq 1.200,00 e nel rispetto delle previsioni dell'art. 35 del PURG, dell'altezza massima pari a quella dell'edificio più alto nel raggio di 200 mt.

La presentazione del PAC inoltre è resa necessaria dal rispetto delle norme di PRGC che ne prevedono la redazione per gli interventi superiori a mc. 4.000,00.

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.

2.2. Stato di fatto

La situazione dello stato di fatto degli immobili e del relativo contesto è riportata nelle Tavole di analisi del PAC, numerate da 0.1 a 0.2. Gli edifici nello stato di fatto sono composti nella loro totalità da n. 12 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 tre lotti di terreno su due dei quali insistono tre edifici mentre il terzo risulta essere libero da edificazione.

Il lotto catastalmente distinto dal fog. 44 mapp. 398 misura 346,00 mq rilevati.

Sul lotto insiste un edificio residenziale composto da tre unità immobiliari di cui il piano terra risulta realizzato ante 1967 ed il titolo abilitativo non è reperibile mentre la sopraelevazione ed altre opere successive sono state realizzate in forza del:

- nullaosta per l'esecuzione lavori edili n. 3580 rilasciato in data 07 novembre 1973;
- autorizzazione edilizia n. A/4556 rilasciata in data 22 ottobre 1994;

Il lotto catastalmente distinto dal fog. 44 mapp. 401 misura 550,00 mq rilevati.

Il lotto risulta privo di edifici e mantiene integra la sua potenzialità edificatoria.

Il lotto catastalmente distinto dal fog. 44 mapp. 403 misura 420,00 mq rilevati.

Sul lotto insiste un edificio residenziale composto da quattro unità immobiliari realizzate in forza del:

- nullaosta per l'esecuzione lavori edili n. 565 rilasciato in data 23 marzo 1961;
- concessione in sanatoria C/18 del 07 novembre 1985;
- Comunicazione di inizio lavori in Edilizia Libera per l'avvenuto frazionamento di una unità immobiliare residenziale in due nuove unità residenziali, pratica n. M/27952/2018;

è stato dichiarato abitabile con

- provvedimento di abitabilità n.553 del 24 luglio 1962;

Il lotto catastalmente distinto dal fog. 44 mapp. 404 misura 87,00 mq rilevati che corrispondono alla proiezione dell'edificio sul terreno.

Sul lotto insiste un edificio residenziale composto da cinque unità immobiliari realizzate in forza del

- nullaosta per l'esecuzione lavori edili n. 565 rilasciato in data 23 marzo 1961;
- nullaosta per l'esecuzione lavori edili n. 1103/565 rilasciato in data 09 aprile 1963;
- nullaosta per l'esecuzione lavori edili n. 1569 rilasciato in data 2 luglio 1968;
- concessione edilizia n. 5577 rilasciata in data 14 febbraio 1984;
- autorizzazione edilizia n. A/2725 rilasciata in data 23 luglio 1991;

è stato dichiarato abitabile con

- provvedimento di abitabilità n.553 del 24 luglio 1962;
- provvedimento di abitabilità n. 817/553 del 27 dicembre 1963;
- provvedimento di abitabilità n. 1278 del 4 luglio 1969;

tutti i lotti sono pianeggianti, privi di alberature significative ed hanno un fronte su viale dei Platani, autonomi accessi carrai e non presentano aspetti paesaggistici degni di rilievo o di particolare interesse.

2.3. Previsioni dello strumento generale, piani di settore, vincoli

L'intervento ricade entro la ZONA B1 - DI COMPLETAMENTO, INTENSIVA di cui al vigente PRGC. Non risultano previsioni inerenti l'intervento derivanti da piani di settore, né gli immobili sono soggetti a vincoli "culturali" o "paesaggistici" ai sensi del D.Lgs. 42/2004, o "boschivi" di cui all'art.6 della L.R. n.9/2007, come da dichiarazioni allegate al PAC.

Secondo il PAIR, l'area d'intervento non ricade fra quelle soggette a pericolosità idraulica, mentre è soggetta alla classe di pericolosità idraulica bassa P1 e conseguentemente a ciò non vengono eseguite opere interrato.

2.4. Obiettivi e criteri informativi del Piano

Come accennato nel capitolo introduttivo, l'obiettivo del PAC è la demolizione degli edifici esistenti sull'area in oggetto e la realizzazione di una torre di 10 piani a destinazione residenziale.

Il PAC si propone di:

- Definire, entro tale contesto, la fattibilità degli interventi minimi esterni necessari per l'efficientamento impiantistico ed energetico dell'edificio;
- Rispettare le NTA riguardo la zona in essere aggiornando il planivolumetrico dell'isolato
- Migliorare l'efficientamento energetico del lotto mediante l'inserimento non solo delle previste opere di risparmio energetico ma anche realizzando parcheggi verdi e alberati in modo da garantire il decoro dell'area.

2.5. Contenuti del Piano

2.5.1. Delimitazione dell'ambito e usi del suolo

L'ambito del PAC comprende i mappali n. 398/401/403/404, della superficie catastale di mq 1.442,37, ricadenti in zona B1 (Tav. 0.1). Trattandosi di intervento unitario ricadente in un unico lotto e nelle sue pertinenze, non si è prevista una specifica zonizzazione, in quanto si è assunta e confermata la destinazione a "Zona B1 - di completamento, intensiva", cui si applica l'art. 5 delle NTA del vigente PRGC. All'interno del lotto, nella parte posteriore e laterale, sono ricavati i parcheggi di pertinenza secondo quanto presentato nel PdC e ripreso schematicamente nella tav. 1. Posto che l'altezza della nuova edificazione risulta superare l'altezza del più alto degli edifici esistenti circostanti entro un raggio di mt 200 dall'edificio di nuova edificazione ed avere una volumetria complessiva superiore a mc. 4.000,00 necessita la predisposizione di P.A.C.

Il piano avrà anche valore di titolo abilitativi edilizio (L.R. 5/2007 art. 25 comma 5.)

2.5.2. Esemplificazione progettuale

Le Tavole grafiche prefigurano il progetto dell'intervento nonché un'indicazione per le sistemazioni esterne.

In linea con le NTA previste dal PRGC ed assunte dal PAC, l'esemplificazione progettuale predetta, riguardo agli interventi esterni, sinteticamente prevede:

- L'identificazione dell'area parcheggi pertinenziali delle unità sul lotto in oggetto, con accesso da Via dei Platani.
- La previsione di interventi sulla copertura, per l'adeguamento e l'efficientamento energetico ed impiantistico.

2.5.3. Opere di urbanizzazione L'intervento ricade entro area completamente urbanizzata, per cui non sono previste opere di urbanizzazione come definite dal Capo II del D.P.Reg. 20 marzo 2008, n. 086/Pres. nonché dal Titolo IV del Regolamento edilizio comunale. E' invece prevista la conferma, con l'eventuale adeguamento, degli esistenti allacciamenti alle opere a rete presenti nel contorno dell'insediamento.

2.6. Programma di attuazione Non essendo prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione, la realizzazione dell'intervento edilizio potrà avvenire in qualunque tempo, anche per fasi, beninteso nel rispetto delle norme di attuazione del PAC, nonché delle relative indicazioni tipologiche, allineamenti e altre prescrizioni urbanistiche, che valgono a tempo indeterminato, salvo modificazioni eventualmente introdotte dalla normativa sovraordinata.

3. RELAZIONE ECONOMICA

Non essendo prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione, non è richiesta in questa sede una relazione di spesa inerente le medesime, dovendosi invece procedere alla quantificazione dell'eventuale contributo monetario per le predette opere in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio.

4. RELAZIONE PAESAGGISTICA

Dall'esame della tavola datata ottobre 2014 "Beni soggetti a vincolo paesaggistico D.lgs. 42/2004 parte terza" agli atti del Comune, si rileva che l'ambito d'intervento è escluso da vincolo paesaggistico. Pertanto la "Relazione contenente gli aspetti paesaggistici del Piano, nei casi in cui il PAC comprenda beni e località sottoposti alla tutela del D.Lgs. 42/2004, redatta in considerazione dei criteri previsti dal DPCM 12 dicembre 2005 e ss. mm. ii." non è richiesta fra gli allegati obbligatori a corredo del PAC.

L'area oggetto del presente P.A.C. è in ambito già urbanizzato che si inserisce in un parte di città già intensamente edificata.

L'area è stata ricompresa in zona "B" antecedentemente al 1985 e pertanto l'ambito non è soggetto ad autorizzazione paesaggistica, sebbene si collochi a meno di mt 300 dalla laguna.

Attualmente la struttura morfologica del territorio, presenta limitrofi insediamenti abitativi esistenti lungo il lato est, sud ed ovest, mentre sul lato nord la pubblica viale dei Platani.

Non essendoci ulteriori aspetti paesaggistici degni di rilievo o di particolare interesse, il presente progetto propone una riorganizzazione strutturale ed architettonica del paesaggio con piantumazioni di nuove essenze arboree.

Il fabbricato si distinguerà per la qualità delle finiture sia generali che interne alle singole unità immobiliari ed avrà un aspetto tipologico proprio dell'architettura degli ambienti costieri.

5. PROGETTO

L'intervento edilizio, per la realizzazione del quale è stato predisposto il P.A.C., prevede la realizzazione di un complesso residenziale multipiano privo di seminterrato.

Negli spazi scoperti del lotto di terreno troveranno collocazione l'accesso all'edificio, delle aiuole piantumate e gli spazi di manovra e parcheggio.

La zona di parcheggio è studiata con accesso ed uscita indipendenti.

L'area verrà completamente recintata e l'accesso carraio verrà delimitato da una sbarra, posta a 5 ml. dal pubblico marciapiede, con apertura motorizzata.

I posti auto saranno adeguatamente segnati a terra e ne verranno assegnati due per ogni unità immobiliare.

Le aree verdi verranno sistemate e piantumate con piante di medio ed alto fusto come da progetto del verde (Tav. 1).

Il fabbricato si distinguerà per la qualità delle finiture sia generali che interne alle singole unità immobiliari ed avrà un aspetto tipologico proprio dell'architettura propria degli ambienti costieri.

È intenzione della proprietà di inserire nelle unità immobiliari tutte le recenti innovazioni nel campo della demotica e più in generale dell'impiantistica con lo scopo di rendere qualitativamente all'avanguardia l'intero complesso.

Le dimensioni delle unità immobiliari, circa 90 mq. calpestabili oltre alle terrazze, le cantine, la dotazione impiantistica e le tre camere le rendono adeguate alla residenza stabile.

6. DIMOSTRAZIONE DI RISPONDENZA DEGLI INDICI DI P.A.C. ALLE NORME DEL P.R.G.C.

Si riportano di seguito le verifiche (in colore rosso) in merito al rispetto delle prescrizioni urbanistiche dettate dalla norma di PRGC e dalla normativa derogatoria regionale (art. 39 bis della LR 19/2009), tra l'altro recepita con Variante n. 55 al PRGC.

P.R.G.C.

a) altezza

1) m. 13 o pari a esistente + mt 4

2) 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. 1.000 per le destinazioni d'uso alberghiere e mq. 1.200 per le altre destinazioni d'uso: pari all'altezza del più alto degli edifici esistenti in zona B1 distanti fino a m 200.

1) H MAX = m 13 o pari a esistente + mt 4

2) H MAX = altezza dell'edificio più alto nel raggio di mt 200

L.19/11.11.09 in deroga alle norme di PRGC

Non previsti indici

P.A.C.

1) 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. 1000 per le destinazioni d'uso alberghiere e mq. 1200 per le altre destinazioni d'uso: 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.

H MAX = altezza dell'edificio più alto nel raggio di mt 200

b) densità di unità immobiliari residenziali

Vol. res. Esistente: mc 1279,892

U.I. Esistenti: 12

P.R.G.C.

Se la densità esistente è inferiore a 1 per ogni 120 mc: 1 per ogni 120 mc;

per il volume ulteriore rispetto al volume di unità immobiliari residenziali esistenti: 1 per ogni 160 mc;

L.19/11.11.09 in deroga alle norme di PRGC

Non previsti indici

P.A.C.

Se la densità esistente è inferiore a 1 per ogni 120 mc: 1 per ogni 120 mc;

per il volume ulteriore rispetto al volume di unità immobiliari residenziali esistenti: 1 per ogni 160 mc;

Lotti Edificati

Vol. res. es./ u.i.esit = 1279,892 mc / 12 = mc. 106,658 densità media per U.I. es.

120 mc densità minima per le nuove U.I.

Lotto Libero

Mc 550,00 x coef. 1,50 = 825,00 / 160 = n 5,16 arrotondato a n 5 unità immobiliari

c) distanza da confine

P.R.G.C.

mt 5 o pari a esistente

L.19/11.11.09 in deroga alle norme di PRGC

Nel rispetto delle distanza previste dal codice civile

P.A.C.

mt 5 o pari ad esistente

d) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante

P.R.G.C.

m 10

L.19/11.11.09

m 10

P.A.C.

m 10

e) distanza da strada

P.R.G.C.

m 5

L.19/11.11.09

Nel rispetto delle distanza previste dal codice civile

P.A.C.

m 5

f) indice di fabbricabilità fondiaria

Vol.Esistente: 1.279,892 mc

Area Lotto : 1.442,37 mq

P.R.G.C.

1 mc/mq o pari a esistente aumentato del: 10% per demolizione e ricostruzione comunque realizzata di edificio intero; 5 % 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.

Vol. max. di progetto: Vol. esistente + Incremento 200 mc/unità + mc 550 (lotto libero)= mc 4.029,59

I.f. : $4.229,892 \text{ mc} / 1442,37 \text{ mq} = 2,93 \text{ max}$

If max : 2,79

L.19/11.11.09 art. 39/bis

è previsto l'ampliamento, anche in corpo distaccato, che non può superare i 200 metri cubi di volume complessivo, da intendersi quale somma del volume utile, qualora realizzato, e dell'eventuale volume pari al prodotto tra superfici accessorie e relative altezze; nella quota massima di ampliamento ammissibile vanno computati anche gli ampliamenti che comportano esclusivamente aumento della superficie coperta, conteggiando gli stessi nella misura pari al prodotto della superficie coperta per le relative altezze;

Vol. max. di progetto: Vol. esistente + Incremento 200 mc/unità + mc 550 (lotto libero)

I.f. : $4.029,59 \text{ mc} / 1442,37 \text{ mq} = 2,79 \text{ max}$

If max : 2,79

P.A.C.

mc/mq pari a esistente aumentato di:

mc 200 di volume complessivo, da intendersi quale somma del volume utile, qualora realizzato, e dell'eventuale volume pari al prodotto tra superfici accessorie e relative altezze; nella quota massima di ampliamento ammissibile vanno computati anche gli ampliamenti che comportano esclusivamente aumento della superficie coperta, conteggiando gli stessi nella misura pari al prodotto della superficie coperta per le relative altezze;

Vol. max. di progetto: Vol. esistente + Incremento 200 mc/unità + mc 550 (lotto libero)= mc 4.229,892

I.f. : 4.229,892 mc / 1442,37 mq = 2,93 max

If max : 2,93

g) rapporto di copertura

P.R.G.C.

1)mq/mq 0,4 o pari a esistente + 10%

L.19/11.11.09 in deroga alle norme di PRGC

Non sono previsti indici

P.A.C.

1)mq/mq 0,4 o pari a esistente + 10%

h) superficie per parcheggio

P.R.G.C.

In genere 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori

L.19/11.11.09 in deroga alle norme di PRGC

1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori

P.A.C.

1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori

RELAZIONE AI SENSI DEL TITOLO III CAPO I E II
DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

*PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO TRAMITE DEMOLIZIONE E
RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI LIGNANO
SABBIADORO (UD) IN VIA DEI PLATANI
FOGL. 44 MAPP.LI 398/401/403/404

PREMESSA

L'architettura sostenibile, oltre ai criteri di progettazione standard, integra una serie di fattori e tecnologie che sono in grado di conferirgli un valore aggiunto, legato alla migliore efficienza energetica e prestazionale.

Per una corretta "progettazione energetica" occorre considerare alcuni fattori, tra cui:

1. l'approccio bioclimatico (orientamento, soleggiamento e ombreggiamento, ventilazione naturale);
2. l'isolamento dell'involucro edilizio (riduzione dei consumi energetici);
3. Il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili;
4. l'efficienza degli impianti (riduzione dei consumi a parità di prestazione).

I primi due fattori sono correlati alle caratteristiche dell'edificio, gli ultimi due sono propri degli impianti.

CAPO I

MISURE PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE

Art. 84 – Prescrizioni obbligatorie per l'edilizia sostenibile

La presente relazione si riferisce al progetto di demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione di alcuni fabbricati esistenti con ampliamento del volume utile di 200 mc per unità immobiliare oltre all'edificazione di un lotto libero.

Pertanto è obbligatorio in fase progettuale, rispondere alle prescrizioni del D.Lgs. 192/2005 in materia di prestazioni energetiche degli edifici e utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

Di fatto il progetto prevede:

- a – La predisposizione per l'installazione di un impianto solare fotovoltaico, che avrà una potenza di picco pari ad almeno 1 kWp per unità immobiliari.
- b – Infissi in alluminio, per finestre o balconi ad una o due ante apribili, in opera, completo di controtelaio, scossalina in alluminio per l'eliminazione di condensa, coprifili in alluminio, vetrocamera antisfondamento 4/4+12+3/3 basso emissivo, cerniere, scodellini.

Saranno installate tende oscuranti interne, realizzate con un resistente telo in poliestere e con una pellicola riflettente sulla parte rivolta verso l'esterno che garantisce la

riduzione della dispersione termica invernale fino al 33%. Inoltre per ridurre il calore interno e ottimizzare risparmio energetico e comfort le finestre verranno dotate di una tenda esterna che riduce il surriscaldamento dell'ambiente del 95% e del 70% l'irradiazione solare massima durante il periodo estivo filtrando la luce (effetto ombreggiante).

c – E' prevista inoltre la produzione di acqua calda sanitaria tramite un impianto solare a circolazione forzata, garantita per una quota annua di almeno il 50% e per la quota rimanente dall'integrazione termica fornita dalla pompa di calore collegata al bollitore solare. L'impianto verrà installato sulla copertura del fabbricato, inclinato di 30° a sud.

Vi sarà un vano tecnico, posto al piano terra dell'edificio, che conterrà i componenti del circuito primario dell'impianto solare termico e i dispositivi dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete.

d – Allo stato attuale il lotto in oggetto risulta parzialmente pavimentato e le acque meteoriche vengono convogliate parte nella rete fognaria comunale. Nel presente progetto verrà proposta una nuova sistemazione dell'area con una parte di superficie pavimentata drenante ed una di superficie a verde, condizione che andrà ad alleggerire il carico di acqua piovana immessa nella fognatura pubblica.

Inoltre, siccome l'acquedotto non è sufficiente a fornire la dovuta pressione alle utenze idriche, verrà installato un serbatoio di prima raccolta in pressione e un gruppo di pressurizzazione idrica a velocità variabile e pressione fissa di mandata.

e – La percezione della luce naturale e delle sue variazioni è essenziale per il benessere psicofisico, e la progettazione di una buona illuminazione e la riduzione dell'inquinamento luminoso può rappresentare un'efficace soluzione di risparmio energetico per mezzo di alcuni accorgimenti.

L'edificio verrà illuminato dall'alto verso il basso limitando la luce riflessa dalle superfici illuminate ed inoltre verranno utilizzati dei riduttori di flusso negli orari opportuni o dello spegnimento quando possibile.

Art. 91 – Misure per la prevenzione dell'inquinamento da gas radon

In fase di progettazione è possibile individuare la classe di rischio dei terreni di fondazione e prevedere adeguate opere di isolamento.

Nel progetto in questione l'unico ambiente a contatto diretto con il terreno è il vano scale di accesso e le cantine che verranno posti su un'intercapedine ventilata e opportunamente areata che eviti il rischio di infiltrazioni negli ambienti sovrastanti. Il primo piano abitabile è posto ad una quota di +3,10 m e non richiede particolari accorgimenti di isolamento, se non una opportuna impermeabilizzazione degli elementi strutturali.

CAPO II

MISURE PER LA BIOEDILIZIA

Art: 88 – Valorizzazione del rapporto sito – edificio

L' Architettura sostenibile progetta e costruisce edifici per limitare gli impatti nell'ambiente.

Lo scopo del costruire è il benessere degli abitanti, inteso come uno stato psicofisico a cui concorre la salute dell'individuo, l'equilibrio sociale e la cura dell'ambiente.

In questa visione l'edificio non è un oggetto a sé stante, slegato dal contesto, ma parte di un sistema interattivo e dinamico che considera gli elementi naturali (terra, acqua, vento, sole, vegetazione) e sociali (identità e appartenenza ai luoghi) come materiali fondamentali del progetto.

Art. 90 - Analisi del sito

Il territorio interessato si estende nella Bassa Pianura Friulana sud-occidentale, compreso fra il fiume Tagliamento e la bocca di porto del Comune di Lignano Sabbiadoro (UD).

L'area di intervento è più precisamente in via del Platani, individuato catastalmente dal foglio 44 mappale 398/401/403/404 Agenzia del Territorio della Provincia di Udine, in un ambito urbanizzato che si inserisce in un parte di città già intensamente edificata, vicino la Darsena Vecchia di Lignano.

Il lotto misura 1442,37,00 mq rilevati ed è completamente pianeggiante ed è confinante a nord con la strada comunale, a est sud ed a ovest con altre proprietà edificate.

Non essendoci alberature e ulteriori aspetti paesaggistici degni di rilievo o di particolare interesse, il presente progetto propone una riorganizzazione strutturale ed architettonica dell'intero lotto, attraverso una attenta analisi del contesto e cercando di sfruttarne al meglio i punti di forza, tra cui l'apertura totale verso la strada, la vicinanza del mare e le viste panoramiche verso il mare, la Darsena vecchie e la Laguna di Marano.

Art. 91 – Integrazione del progetto con il sito

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.

L'edificio è costituito da due corpi di fabbrica residenziali di forma regolare ruotati tra di loro ed uniti come una cerniera da un corpo scale centrale cilindrico.

Nella complessità l'edificio è posto al confine, a ridosso della strada comunale ad est, lasciando sul lato ovest maggior spazio tra gli edifici con i dovuti distacchi.

Tutti gli ambienti sono stati progettati affinché il sole possa riscaldare ed illuminare le zone-giorno per la maggior parte della giornata, con il maggior affaccio verso est e verso ovest.

L'edificio è orientato in modo tale che gli impianti solari progettati abbiano una radiazione solare diretta.

Art. 92 - Progettazione del verde

Le aree verdi verranno sistemate e piantumate sia per una funzione estetico-architettonica, per migliorare il paesaggio urbano e per creare delle zone d'ombra sulle aree di parcheggio.