

Regione autonoma Friuli – Venezia Giulia
Comune di LIGNANO SABBIADORO (Udine)

ditta: “LBC – Lignano Beach Construction” s.r.l.
via Latisana n. 16 – Lignano Sabbiadoro (Ud)



**Piano Attuativo Comunale (P.A.C.) di iniziativa privata
denominato
“SUNRISE TOWER”
relativo ad un intervento di ristrutturazione
ed ampliamento ad uso residenziale
in via Latisana / via della Darsena
(fg. 47 mapp. 213 – 214 - 215)**

NORME DI ATTUAZIONE



Lignano, 05 marzo 2021.

1. NORME DI ATTUAZIONE :

Destinazioni d' uso :

- residenziale;
- direzionale .

L' uso direzionale è ammesso previa dimostrazione del reperimento della superficie di standard di parcheggio di relazione, non < 30% della Su, o altra percentuale vigente al momento dell' eventuale utilizzo.

Altezza max (H) :

m 36 da Piano Orizzontale di Riferimento (P.O.R.) edilizio, determinato ai fini di sicurezza idraulica a partire dal piano posto a + 50cm dalla quota di - 0,95 m rispetto a marciapiede antistante su via Latisana, assunta come riferimento in conformità ad art. 2 c. 1 let. b) del regolamento di attuazione della L.r. n. 19/09.

Il parametro è ammesso in deroga ai sensi dell' art.39bis c. 1 della L.r. n. 19/09 e s.m.i..

Densità e Volume di unità immobiliari residenziali :

max n. 14, pari alla somma di esistenti: n. 13 ad uso residenziale;
n. 01 ad uso non residenziale.

In ogni caso è dovuto per la destinazione residenziale un Volume lordo > 160 mc (Volume utile x 1,5) / unità immobiliare.

Distanza da confine (Dc) :

m 5 salvo:

- pari a esistente o secondo i limiti dell' art. 38 della L.r. n. 19/09;
- in deroga ai sensi dell' art. 39bis comma 1 della L.r. n. 19/09 e s.m.i..

Sono comunque applicati:

- l' art. 873 c.c. per mantenimento distanza tra costruzioni non < tre metri oppure finitime e/o in aderenza;
- l' art. 905 c.c. per vedute su parete posta a distanza non < 1 metro e mezzo dal fondo del vicino, o di balconi e terrazze con parapetto posto a distanza non < 1 metro e cinquanta dal fondo del vicino;
- altre norme escludenti la rilevanza ai fini civilistici, in rapporto alla consistenza e tipologia del manufatto.

Distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante (De) :

m 10 salvo:

- Quanto previsto dall' art. 38 della L.r. n. 19/09 e s.m.i.;
- altre norme escludenti la rilevanza ai fini civilistici, in rapporto alla consistenza e tipologia del manufatto.

Distanza da strada (Ds) :

m 5 salvo deroga ai sensi dell' art. 39bis della L.r. n. 19/09 e s.m.i. ;

Indice di fabbricabilità fondiaria (If) :

in presenza di lotto saturo, pari alla somma di:

- Volume utile (Vu) esistente di unità immobiliari ad altro uso (magazzino) + 10% max per demolizione / ricostruzione , + 5% per produzione a.c.s. da fonti rinnovabili > 30% rispetto a minimi di legge, e produzione di energia da fotovoltaico non < 300 Wp;
- Volume utile (Vu) esistente di unità immobiliari ad uso residenziale + ampliamento in deroga ai sensi dell' art. 39bis c. 1 della L.r. n. 19/09 s.m.i., nella misura max di 200 mc / unità immobiliare ad uso residenziale esistente.

Risultano:

- Volume utile non residenziale esistente =	mc	126,31 +
- Volume utile residenziale esistente =	mc	1.078,88 +
Incremento (n. 13uu.ii. x 200mc/u.i.) =	mc	<u>2.600,00 =</u>
Totale Volume utile =	mc	3.805,19

Il piano attuativo prevede il superamento del parametro dato dall' Indice di fabbricazione fondiaria = 4mc / mq, pari a mc 3.424 di Volume utile (Sf 856 mq x 4mc/mq).

Rimane salva la valutazione di sussistenza delle condizioni indicate dall' art. 6 comma 6 del DPRReg. 086/2008 per l' ammissibilità di modifiche planivolumetriche non richiedenti una variante al piano attuativo.

La tavola 08 - "Elementi urbanistici" individua il parametro max di Volume utile (Vu) assegnato dal piano a ciascuna unità immobiliare in progetto, costituito da Volume utile effettivo (utilizzato nel Permesso di Costruire iniziale annesso al presente piano) e del Volume edilizio parametrico (realizzabile in variante al PdC durante il corso dei lavori o per eventuali interventi successivi).

Rapporto di copertura (Rc) :

pari a esistente = mq 362,00 , in osservanza all' obiettivo di contenimento di nuovo suolo inedificato (art. 39 c. 1 L.r. n. 19/09 come sostituito da art. 6 c. 16 L.r. 6/19) in occasione di interventi fruanti degli incentivi in deroga.

Sono esentate:

- le rampe di scale aperte;
- le strutture la cui proiezione ortogonale non superi la profondità massima di 2 metri, poste a tutela dell'unità immobiliare o dell'edificio oppure a protezione degli ingressi e delle aperture, quali pensiline, sporti di gronda, vetrine, verande, bussole, porticati, balconi e poggiali;
- le tamponature, le intercapedini e i rivestimenti nei limiti individuati dall' articolo 37 della L.r. n. 19/09 e s.m.i.;
- le tettoie a copertura della superficie per parcheggio (Sp) nei limiti dell'articolo 16 della L.r. n. 19/09 e s.m.i.;

Superficie accessoria (Sa) :

Il dato include tutte le tipologie di superficie accessoria elencate all' art. 3 c. 1 let. f) della L.r. n. 19/09 e s.m.i. alla data di efficacia del presente piano attuativo, con limite unitario di 4 mq per i locali ad uso "lavanderia".

Se in deroga, max 80mq / u.i. ad uso residenziale. Detto parametro tiene conto delle Superfici accessorie condominiali.

Superficie a parcheggio :

di tipo stanziale:

1 mq / 10 mc di Volume lordo, ma in numero non < n. 01 p.a. / unità immobiliare ad uso residenziale o direzionale;

di relazione:

non < 30% della Superficie utile ad uso direzionale.
Nel conteggio sono inclusi anche "spazio di distribuzione, manovra, servizio e arredo".

N.B.: il Volume lordo è il prodotto tra Volume utile x il coefficiente 1,5 .

Altimetria del terreno :

Con riferimento alla quota assoluta di + 12,86 metri sul livello medio mare presso il marciapiede antistante il map. 213 su via Latisana, ed alla condizione attuale di ribassamento del terreno interno al comparto rispetto a detta misura, viene fissato a meno 0,95 metri il Piano Orizzontale di Riferimento (P.O.R.) dal quale impostare la quota di sicurezza idraulica di + 50 cm per:

- i locali al piano terra aventi accesso diretto dall' esterno;
- le aree di pertinenza esterne destinate a posti auto e manovra.

I parametri suindicati rispettano le definizioni della Variante n. 48 al PRGC.

Sono inoltre da osservarsi :

A) i seguenti criteri e parametri indicati dal Regolamento Edilizio, in quanto applicabili alla fattispecie del comparto edificatorio:

Titolo II	Disposizioni sull' attività edilizia
Capo I	Qualità dell' ambiente urbano
art. 46.	Requisiti di qualità degli ambienti progettati
art. 47.	Conservazione e decoro degli edifici
art. 49.	Prospetti su spazi pubblici
art. 50.	Serramenti esterni
art. 52	Spazi porticati
art. 54	Antenne
art. 55	Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici
art. 57	Recinzioni, cancelli e passi carrai
art. 59	Costruzioni di pertinenza
art. 60	arredi da giardino, manufatti per il deposito di attrezzi e barbecue
art. 61	Tettoie
Capo II	Aree a verde, strade private e parcheggi.
art. 64	Disciplina del verde
art. 65	Integrazioni alla disciplina di P.R.G.C. sul verde privato
art. 67	Parcheggi privati

Capo IV Progettazione delle opere

art. 75	Salubrità del terreno e della costruzione
art. 76	Altezza interna dei locali e superfici minime
art. 81	Parapetti e ringhiere
art. 82	Scale ed ascensori

TITOLO III EDILIZIA SOSTENIBILE E BIOEDILIZIA

Capo I Misure per l' edilizia sostenibile

art. 84	Prescrizioni obbligatorie per l'edilizia sostenibile
art. 85	Metodi di verifica finale
art. 86	Impianti fotovoltaici
art. 87	Impianti solari termici
art. 88	Misure per la prevenzione dell'inquinamento da gas radon

Capo II MISURE PER LA BIOEDILIZIA

art. 89	Valorizzazione del rapporto sito – edificio
art. 90	Orientamento ottimale dell'edificio

B) le seguenti norme di riferimento:

a) strutture e costruzioni antisismiche:

Testo Unico dell' Edilizia (Dpr. n. 380/2001):

PARTE II - NORMATIVA TECNICA PER L'EDILIZIA

Capo I - Disposizioni di carattere generale

Capo II - Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica

Decreto Ministro Infrastrutture e Trasporti 17 gennaio 2018;

Decreto Ministro Infrastrutture e Trasporti 30 aprile 2020;

b) norme igienico-sanitarie:

Decreto ministeriale 05 luglio 1975;

Legge regionale 23 agosto 1985, n. 44;

c) isolamento acustico:

Legge regionale 18 giugno 2007, n. 16 – art. 29;

DPCM 05 dicembre 1997;

d) efficienza energetica:

D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i. ;

D.Lgs. 03 marzo 2011 , n. 28 e s.m.i. ;

D.Lgs. 04 luglio 2014, n. 102 e s.m.i. ;

e) superamento barriere architettoniche:

Legge 09 gennaio 1989, n. 13;
Decreto ministeriale LL.PP. 14 giugno 1989 , n. 236 ;

f) sicurezza antincendio (edifici civili con alt. antincendio < 32 metri):

Dpr. 01 agosto 2011, n. 151;
Decreto Ministro Interno 16 maggio 1987, n. 246 ;
Decreto Ministro Interno 03 agosto 2015 ;
Decreto Ministro Interno 25 gennaio 2019;
Lettera Circolare 15 aprile 2013, prot. n. 0005043.

c) sicurezza stradale (passi carrai):

DLgs. 1991, n. 285 – art. 22 (Codice della strada);
Dpr. 16 dicembre 1992, n. 495 - art. 46 (Regolamento attuazione C.d.S.);

Per i parametri in progetto, vedansi la “Relazione illustrativa” e le tavole grafiche allegate al piano, in particolare la tavola grafica n. 08 “Elementi urbanistici”.

2. PROCEDURE DI ATTUAZIONE :

1. Con l' approvazione del piano attuativo è previsto il contestuale rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell' art. 25 c. 5 della L.r. n. 05/2007.
2. Ai sensi dell' art. 23 c.2 della L.r. n. 19/09, il termine massimo per il completamento dei lavori è di anni cinque dalla data di ritiro del titolo edilizio, salvo motivata richiesta di proroga presentata anticipatamente .
3. Nel corso dei lavori, è ammessa la presentazione di varianti al permesso di costruire, mediante la procedura applicabile in funzione della rilevanza, ovvero:
 1. **segnalazione certificata di inizio attività**, qualora gli interventi :
 - si configurino di restauro e risanamento conservativo con rilevanza strutturale ai sensi delle norme di settore;
 - costituiscano un ampliamento di unità residenziale inferiore o uguale al 20% del Volume utile dell' edificio o dell' unità immobiliare;
 - si configurino di ristrutturazione edilizia che non porta ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente che non aumenta il numero di unità immobiliari, non modifica il volume, i prospetti e le superfici;
 - non comportino una variazione essenziale;
 - siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti;
 - siano attuate dopo l' acquisizione degli eventuali atti di assenso dalla normativa in materia di tutela dell' ambiente e dell' ecosistema, e delle altre norme di settore aventi incidenza sull' attività edilizia, in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie e di quelle relative all' efficienza energetica.
 2. **edilizia libera semplice o asseverata**, qualora le opere in argomento siano riconducibili alle tipologie di edilizia libera semplice ed asseverata elencate agli artt. 16 e 16bis della L.r. n. 19/09 e s.m.i.;
 3. **permesso di costruire in variante** , qualora le stesse siano relative a interventi non ricompresi nelle categorie di intervento indicate ai precedenti punti 1. e 2. .
4. Dopo il termine dei lavori, l' edificio reso agibile si configurerà come “patrimonio edilizio esistente” suscettibile di interventi di varia entità e natura, riconducibili a:
 - 4.1. rilevanza urbanistica derivanti da normative sovraordinate e/o comunali, mediante la procedura applicabile alla fattispecie dalla normativa vigente pro tempore;
 - 4.2. rilevanza edilizia, mediante la procedura applicabile alla fattispecie dalla normativa di settore vigente pro tempore, al momento distinte in:
 - 4.2.1. edilizia libera semplice, qualora consistano in:
 - manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio esistente;

- eliminazione delle barriere architettoniche senza alterazione della sagoma dell' edificio;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato per un limite massimo di dodici mesi;
- opere di scavo e reinterro dirette all'esecuzione di interventi di manutenzione di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente, nonché tutte le opere per il raccordo degli utenti alle reti dei servizi esistenti di gas, energia elettrica, telecomunicazioni, acquedotto e fognatura, ivi comprese le relative opere di scavo, posa delle condutture e reinterro;
- realizzazione di pertinenze di edifici o di unità immobiliari esistenti che comportino volumetria fino a 25 metri cubi per unità immobiliare ovvero che non comportino volumetria qualora destinate ad arredi da giardino o terrazzo, barbecue, aree ludiche senza fini di lucro, nonché tutti gli interventi di ornamento dell'edificio o sue pertinenze;
- realizzazione di tettoie di aree e manufatti assimilabili in aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 25 metri quadrati di superficie coperta per unità immobiliare;
- pavimentazione di aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 100 metri quadrati di superficie per unità immobiliare; tale limite superficiale non trova applicazione qualora per la realizzazione dell'intervento vengano utilizzati materiali drenanti;
- gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 KW;
- installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, senza serbatoi di accumulo esterni o i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi e la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso;
- installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, purché non ricadenti in zona A e B0 o singoli edifici a esse equiparati, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali;
- recinzioni, muri di cinta o cancellate a chiusura di fondi privati, purché non ricadano in zona A o B0 o singoli edifici a esse equiparati, non insistano sulla fascia di rispetto della viabilità pubblica o aperta al pubblico, fatte salve le prosecuzioni in allineamento a recinzioni limitrofe esistenti, anche di diversa proprietà, identiche per tipologia e materiali;
- realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici esistenti;

- interventi su edifici esistenti volti alla realizzazione di cornicioni o sporti di linda, canne fumarie o torrette da camino.

4.2.2. edilizia libera asseverata, qualora consistano in:

- interventi di manutenzione straordinaria ai sensi delle leggi di settore, inclusa la fusione ed escluso il frazionamento di unità immobiliari preesistenti, nonché quelli di restauro e di risanamento conservativo non aventi rilevanza strutturale ai sensi delle leggi di settore;
- mutamenti di destinazione d'uso degli immobili in altra consentita dallo strumento urbanistico comunale, generale o attuativo;
- realizzazione di pertinenze di edifici o unità immobiliari esistenti che comportino volumetria, quali bussole, verande, costruzioni a uso garage, depositi attrezzi e simili, nei limiti del 10 per cento del volume utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti, se a destinazione residenziale, o nei limiti del 5 per cento della superficie utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti se a uso diverso dalla residenza; tali interventi non possono comunque comportare un aumento superiore a 100 metri cubi della volumetria utile della costruzione originaria. La previsione opera solo se ed in quanto compatibile con le limitazioni indicate all' art. 62 della L.r. n. 19/09 e s.m.i.;
- realizzazione di tettoie di aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, qualora non realizzabili ai sensi dell'articolo 16 della L.r. n. 19/09 e s.m.i.;
- interventi per il risparmio energetico su edifici o unità immobiliari esistenti anche nel caso in cui comportino limitate modifiche volumetriche di cui all'articolo 37 della L.r. n. 19/09 e s.m.i.;
- le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora alterino la sagoma dell'edificio.

5. Sono sempre fatti salvi e dovuti, in occasione degli interventi sull' edificio esistente derivato dall' attuazione delle previsioni del presente piano:

- l' eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione per l' utilizzo del Volume utile parametrico attribuito negli elaborati;
- il rispetto della normativa in materia di tutela dell' ambiente e dell' ecosistema, e delle altre norme di settore aventi incidenza sull' attività edilizia, in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie e di quelle relative all' efficienza energetica.

Lignano, 05 marzo 2021.

arch. Oscar RIZZATTI
Oscar Rizzatti
Studio Oscar Rizzatti
Via S. Maria, 841
Lignano Sabbiadoro (UD) - Italia