



**COMUNE DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO**

Città Metropolitana di Venezia

*REGIONE DEL VENETO*

20/02/2024

**VAS**

**PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

**ACCORDO DI PIANIFICAZIONE - AP 2**

**AII.1**

**Allegato 1 alla NON ASSOGGETTABILITA'  
ALLA VAS**

**VILLA CARMEN**

PROPOSTA FINALIZZATA ALLA CONCLUSIONE DI UN ACCORDO  
PUBBLICO – PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 E  
S.M.I.

Adozione .....

Approvazione .....

Progettista

ARCH. MARIO FULGENZI



## **PIANIFICAZIONE VIGENTE**

### **Piano di Assetto del Territorio**

Di seguono si riportano gli estratti di PAT vigente al fine di verificare la corrispondenza del presente ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AP2.

CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFCAZIONE TERRITORIALE



Aree di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. n.42/2004



Zone sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.3267/1923

L'AP 2 ricade nei seguenti vincoli come rappresentati nella TAVOLA 1 del PAT:

- Aree di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. n.42/2004 di cui all'Art. 5 delle NT del PAT comma 7.
- Zone sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.3267/1923 di cui all'Art. 5 delle NT del PAT comma 28 e 29.

*ART. 5 COMMA 7 NT del PAT*

*AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO VINCOLATE AI SENSI DELL'ART. 136 DEL D.LGS. N. 42/2004.*

*7. Il PAT individua le aree di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004:*

*- Zona compresa tra la foce del Tagliamento, il canale Lugugnana, il ponte girevole e la conca di navigazione – DM 09/04/1963.*

*- Zona della foce del Tagliamento sita nel comune di San Michele al Tagliamento – DM 19/07/1966.*

*- Ampliamento della zona soggetta a vincolo riferito alle valli da pesca canali peschiere site nel comune di San Michele al Tagliamento – DM 27/11/1975.*

*ART. 5 COMMA 28 e 29 NT del PAT*

*ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO*

*28. Il PAT recepisce il perimetro delle zone sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3276.*

*Vincoli*

*29. Vanno rispettate le prescrizioni di cui al decreto di vincolo.*









## CARTA DELLE INVARIANTI



Pertinenza edifici alberghieri

Nella tavola 2 il PAT individua l'area come soggetta a INVARIANTI DI NATURA ARCHITETTONICA E AMBIENTALE ed in particolare la individua come area di PERTINENZA EDIFICI ALBERGHIERI di cui al comma 1-4 dell'Art. 12 delle NT del PAT.

### ART. 12 LE INVARIANTI DI NATURA ARCHITETTONICA E AMBIENTALE

1. Il PAT al fine di soddisfare le esigenze espresse dalla comunità locale di conservazione delle valenze ambientali, paesaggistiche, sociali e architettoniche del complesso sistema costituito dagli spazi e dalle strutture ed attrezzature alberghiere localizzate negli ambito territoriale di Bibione, classifica tali strutture ed attrezzature alberghiere e le loro pertinenze fondiarie, come invarianti di natura architettonica e ambientale, al fine di contrastare i processi di dismissione e cambio di destinazione d'uso che comportano l'impovertimento del tessuto produttivo, edilizio e sociale della costa turistica, riducendo l'attività di manutenzione degli spazi e del territorio, col degrado complessivo dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio architettonico.

Direttive



2. Il PI disciplina gli interventi e gli eventuali incrementi volumetrici finalizzati al consolidamento del sistema delle strutture ed attrezzature alberghiere.

3. Il PI potrà prevedere specifici limiti in altezza in grado di consentire un significativo contenimento della percentuale di superficie coperta e dell'indice di impermeabilizzazione del suolo. Ai soli fini del dimensionamento il PI potrà non computare per le strutture ricettive alberghiere le superfici accessorie e di servizio fino alla concorrenza delle superfici destinate ai posti letto. Entro il quadrante degli alberghi di cui al successivo art. 15, comma 2, lettera a) sesto alinea il PI potrà consentire per le strutture ricettive alberghiere l'utilizzo di una quota parte della superficie utile del piano terra per attività commerciali, di servizio e pubblici esercizi<sup>25</sup>.

#### *Prescrizioni*

4. Per le attrezzature e strutture alberghiere e loro pertinenze fondiarie individuate come invariante di natura architettonica e ambientale nella Tav. 2 del PAT, sono ammesse unicamente attività ed attrezzature turistiche alberghiere<sup>26</sup>, fatto salvo quanto disposto dal successivo Art. 15 comma 5.

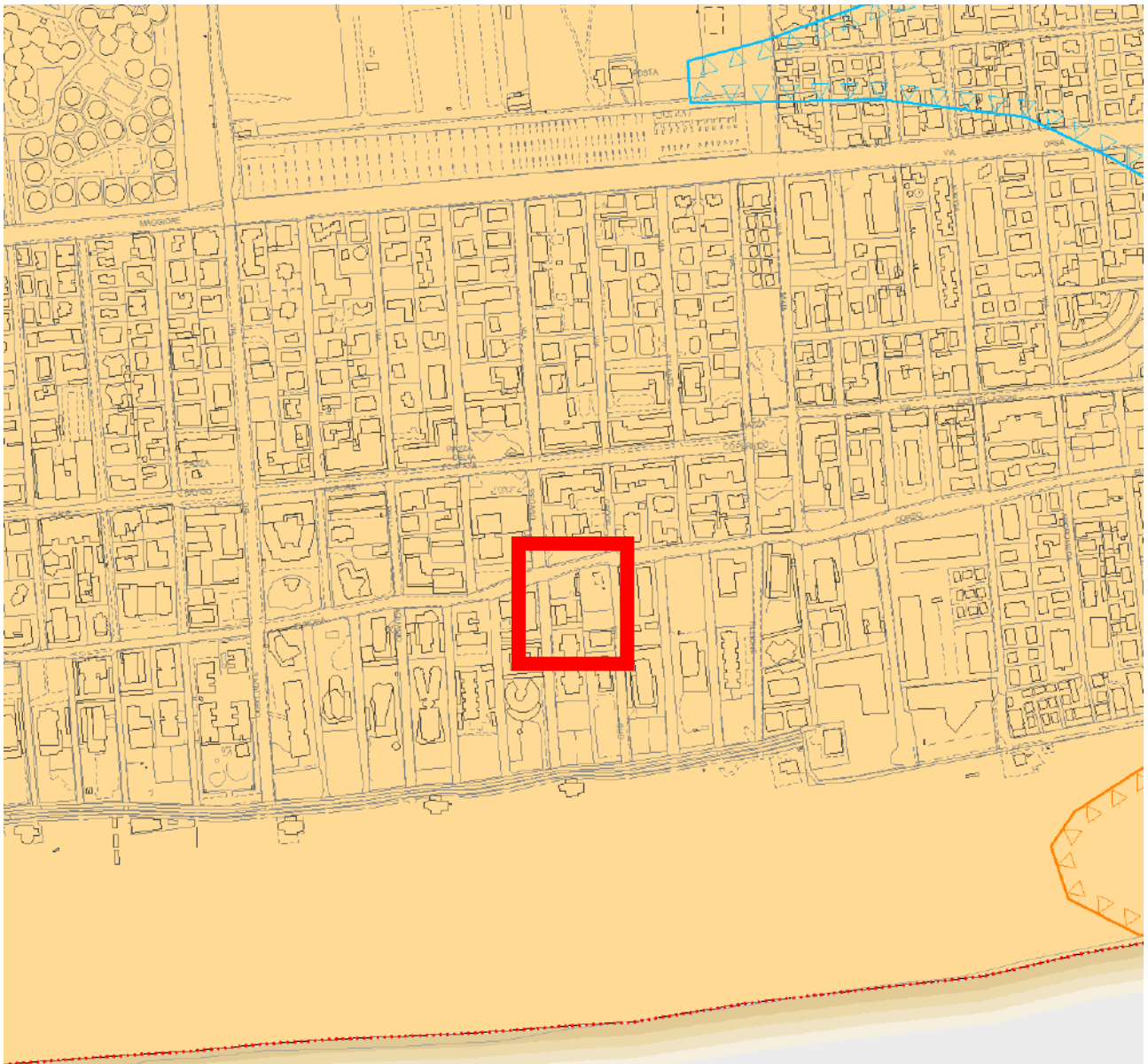
#### **CAPO IV LA TRASFORMABILITÀ**

##### **Art. 15 Le azioni strategiche**

[...]

5. Per le attrezzature turistiche alberghiere con meno di 35 camere o 70 posti letto alla data di adozione del PAT, non localizzate sul frontemare, classificate come invariante di natura architettonica e ambientale nella Tav. 2 del PAT, in conformità al precedente Art. 12, il PI può consentire destinazioni d'uso diverse previo specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, contenente le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione di cui al successivo Art. 18.

## CARTA DELLE FRAGILITA'



Terreni idonei a condizione "C": aree costituite in prevalenza da depositi sabbiosi litorali, talora a rischio di allagamento, per difficoltà di deflusso della rete di bonifica o per mareggiate

Nella tavola 3 il PAT individua l'area come soggetta a COMPATIBILITA' GEOLOGICA identificata come "Terreni idonei a condizione "C": aree costituite in prevalenza da depositi sabbiosi litorali, talora a rischio di allagamento, per difficoltà di deflusso della rete di bonifica o per mareggiate" di cui al comma 5-8 dell'Art. 13 delle NT del PAT.

## CLASSE DI COMPATIBILITÀ II – TERRENI IDONEI A CONDIZIONE

c) *Terreni idonei a condizione tipo c): aree costituite in prevalenza da depositi sabbiosi litorali, talora a rischio di allagamento, per difficoltà di deflusso della rete di bonifica o per mareggiate. Tali aree, nei primi quattro metri di profondità, sono costituite in netta prevalenza da sedimenti sabbiosi che appartengono ai depositi di origine costiera dei cordoni litoranei collegati ai sedimenti trasportati alla foce del F. Tagliamento. I sedimenti sabbiosi possono essere intervallati da sedimentazione più fine limosa e argillosa interdunale. In tali aree, il substrato sabbioso determina la presenza di buone caratteristiche geotecniche e sopportazione dei carichi. La posizione geografica rende le aree di spiaggia dei lidi, dove l'equilibrio dovuto a fenomeni di erosione/ripascimento è precario e in continua evoluzione, esposte al rischio di allagamenti durante eventi di mareggiata.*

### *Direttive*

- *È opportuno che i nuovi interventi siano preceduti da un'adeguata indagine geologica finalizzata a stabilire i limiti sia orizzontali sia verticali delle litologie principali, definendo aree dove depositi argillosi interdunali, incoerenti, potrebbero intervallarsi ai depositi sabbiosi prevalenti; dovranno essere stimati caso per caso gli spessori degli orizzonti incoerenti in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico. Nel caso di presenza di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l'utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l'utilizzo di pali, da prevedersi riguardo alla tipologia costruttiva e all'importanza dell'edificio stesso.*

- *La ricostruzione dell'assetto idrostrutturale dell'area d'interesse serve a definire i rapporti idraulici presenti tra le diverse falde, l'influenza della marea nella conformazione e soggiacenza della superficie piezometrica, l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale.*

- *Tali aree sono generalmente caratterizzate dalla presenza di una falda superficiale che può causare fenomeni di saturazione dei terreni con conseguente peggioramento dei parametri geotecnici e problemi in occasione di escavazioni (per scantinati, rete fognaria, sottopassi, ecc.), tali da rendere necessari sistemi di drenaggio (well point) e 61*

*impermeabilizzazioni, di cui sarà d'obbligo valutare l'interferenza con le abitazioni limitrofe.*

### *Prescrizioni*

- *Nelle aree di spiaggia, dovranno essere consentite solo strutture mobili e sono da precludere interventi edificatori, per l'elevato rischio presente. Saranno ammissibili le opere e gli interventi volti alla stabilizzazione del dissesto o alla sua riparazione/consolidamento.*

- *Poiché tali ambiti comprendono le aree classificate ad alta vulnerabilità intrinseca degli acquiferi all'inquinamento, il PI precisa attraverso uno studio idrogeologico tutte le misure a mantenere un situazione di equilibrio idrogeologico, evitando l'inquinamento della falda e disponendo specifica normativa finalizzata alla tutela e valorizzazione ambientale e alla difesa del suolo, attraverso interventi di:*

- a) Progettazione ambientale/paesaggistica;*
- b) Miglioramento e ampliamento della Rete ecologica;*
- c) Incentivazione di tecniche e colture agricole a impatto ridotto.*



## CARTA DELLA TRAFORMABILITA'



Aree di urbanizzazione consolidata



Quadrante degli alberghi



Pertinenza edifici alberghieri

Nella trasformabilità l'area viene indicata come:

- Aree di urbanizzazione consolidata / Quadrante degli alberghi di cui all'Art. 15 comma 1-5 delle NT del PAT
- Pertinenza edifici alberghieri di cui all'Art. 9-12 delle NT del PAT

L'AP 2 rientra all'interno dell'AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO 3 – ATO RESIDENZIALE.

AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA



1. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata. Il PAT distingue le seguenti tipologie di aree di urbanizzazione consolidata in relazione al valore paesaggistico dell'ambito in cui sono inserite, alla morfologia storica degli insediamenti, alla qualificazione morfologica dei tipi stradali che la caratterizzano:

- a) Aree di urbanizzazione consolidata lungo la dorsale del Fiume Tagliamento, con presenza rilevante di tessuto edilizio storico e strade d'interesse panoramico.
- b) Aree di urbanizzazione consolidata dei centri urbani maggiori, appartenenti al sistema insediativo di più recente formazione, con presenza di servizi e luoghi centrali, grandi viali, dorsali urbane e boulevard.
- c) Aree di urbanizzazione consolidata di più recente formazione, con prevalenza di frange urbane, periurbane e di viali giardino.
- d) Aree di urbanizzazione consolidata del quartiere giardino di Bibione Pineda.
- e) Aree di urbanizzazione consolidata dei quartieri centrali di Bibione.
- f) Aree di urbanizzazione consolidata nel quadrante degli alberghi.
- g) Ambito del Parco Tecnologico (PT).
- h) Ambito di riqualificazione funzionale dell'area produttiva esistente (PR).

*Direttive*

2. Il PI:

a) sulla base di elementi morfologici e di contesto precisa il perimetro e definisce nel dettaglio le aree di urbanizzazione consolidata, definendo le specifiche zone insediative in relazione agli obiettivi fissati per ciascuna tipologia insediativa:

- Aree di urbanizzazione consolidata lungo la dorsale del Fiume Tagliamento: tutela degli insediamenti storici e delle viste panoramiche; riqualificazione dei margini urbani e delle relazioni visive con il paesaggio fluviale; riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare.

- Aree di urbanizzazione consolidata dei centri urbani maggiori: riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare; riqualificazione del tessuto edilizio e degli isolati urbani in relazione alla qualificazione morfologica e funzionale della viabilità principale.

- Frange urbane e periurbane: riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare, valorizzazione ambientale degli spazi non costruiti, completamento delle opere di urbanizzazione primarie e del sistema insediativo con esclusione delle tipologie edilizie ad alta densità, riqualificazione ambientale dei margini urbani.

- Aree di urbanizzazione consolidata del quartiere giardino di Bibione Pineda: riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare, valorizzazione ambientale degli spazi non costruiti, riqualificazione del tessuto edilizio e degli isolati urbani in relazione alla qualificazione morfologica e funzionale della viabilità principale e secondaria.

- Aree di urbanizzazione consolidata dei quartieri centrali di Bibione: rigenerazione del patrimonio immobiliare, ricomposizione spaziale del tessuto edilizio e degli isolati urbani, con interventi di diradamento e addensamento in relazione alla qualificazione morfologica e funzionale della viabilità principale e secondaria.

- Aree di urbanizzazione consolidata nel quadrante degli alberghi. Riqualificazione e consolidamento delle strutture e attrezzature alberghiere.

b) Sulla base di elementi morfologici e di contesto precisa il perimetro e definisce nel dettaglio le aree di urbanizzazione consolidata, definendo le specifiche zone insediative. La definizione a scala di maggior dettaglio delle aree comprese nei limiti dell'urbanizzazione consolidata può comportare limitate variazioni al perimetro della stessa, in relazione alla disciplina degli interventi prevista, conseguenti alla necessità di:

- Riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali (scarpate, corsi d'acqua, fossi, capofossi) o antropici (strade, muri di contenimento, recinzioni) al fine di evitare la formazione di aree di risulta;

- Preservare l'integrità dell'assetto fondiario (per evitare la formazione di sfridi inutilizzabili).

c) Predispone una disciplina articolata degli interventi edilizi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo.

d) Individua ulteriori aree di riqualificazione e riconversione rispetto a quelle precisate dal PAT, in cui si applica la disciplina di cui ai successivi commi 15 e 16.

e) Precisa i limiti degli incrementi volumetrici per gli interventi sugli edifici esistenti che conseguano il miglioramento degli standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, in relazione alle tecniche costruttive utilizzate, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento, in conformità alle disposizioni di cui ai successivi commi 62, 63 e 64.

f) Definisce per gli interventi di nuova edificazione la quantità di *jus ædificandi* derivante da credito edilizio, ovvero localizzabile in conformità principi di perequazione urbanistica di cui al successivo Art. 18.

g) Definisce il periodo di validità delle previsioni urbanistiche relative alla localizzazione dei lotti a volumetria predefinita, in conformità al comma 7 dell'art. 18 della LR 11/2004, decorsi i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della LR 11/2004.

*Prescrizioni*

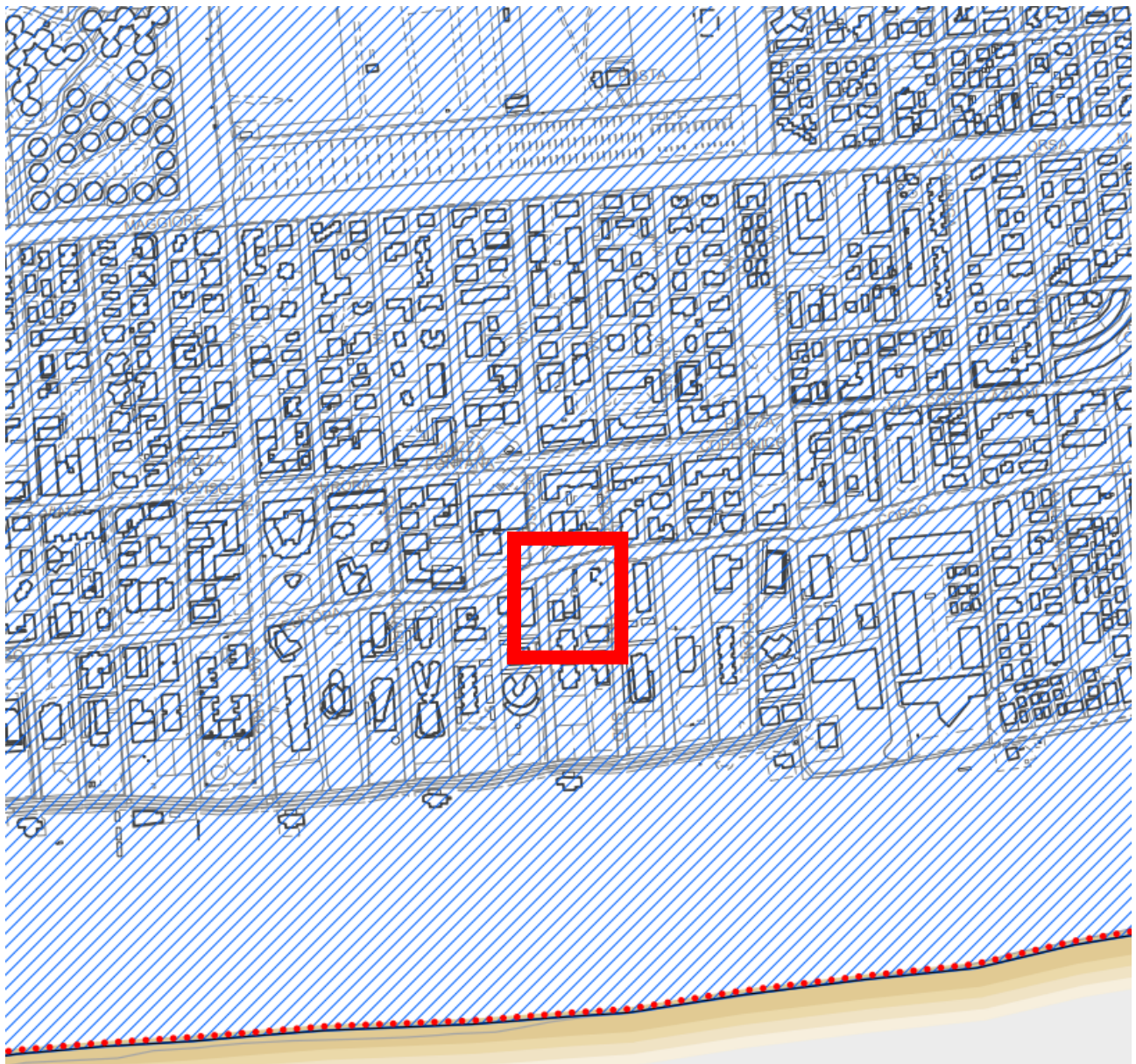
3. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata il PAT individua l'«ambito del Parco Tecnologico (PT)» di Bevazzana. Ferma la principale destinazione produttiva delle aree comprese nell'ambito del Parco Tecnologico - che contempla gli usi con essa compatibili ossia, in via esemplificativa, attività artigianali e logistiche, magazzini, depositi e simili - al suo interno, il PI, sulla base di un'analisi approfondita, potrà altresì

*individuare, gli ambiti per il terziario diffuso, favorendo la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata delle strutture e degli impianti.*

*4. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata il PAT individua l'«ambito di riqualificazione funzionale dell'area produttiva esistente (PR)». Il PI, in conformità a un'analisi approfondita, ne definisce le modalità di riqualificazione, favorendo la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata delle strutture e degli impianti, ammettendo altresì la localizzazione di attività terziarie, di pubblico servizio o di produzione energetica, coerentemente con il contesto territoriale, con la distanza dal centro abitato del Capoluogo e con l'accessibilità dalle reti viarie principali. In caso di localizzazione di attività commerciali, il Piano degli Interventi dovrà prevedere la differenziazione dei flussi veicolari relativi alle attività commerciali (da localizzare nel fronte verso la SS 14) e quelle produttive. Deve essere inoltre posta attenzione alle modalità di accesso ciclopedonale, in ordine ai temi della sicurezza, gradevolezza e semplicità di orientamento.*

*5. Per le attrezzature turistiche alberghiere con meno di 35 camere o 70 posti letto alla data di adozione del PAT, non localizzate sul frontemare, classificate come invariante di natura architettonica e ambientale nella Tav. 2 del PAT, in conformità al precedente Art. 12, il PI può consentire destinazioni d'uso diverse previo specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, contenente le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione di cui al successivo Art. 18.*

CARTA DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA LR 14/2017



Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017

L'area risulta interna agli AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA LR 14/2017 pertanto non fa consumo di suolo in rapporto al monitoraggio di cui alla LR 14/2017 e DGR 668/2018.

**Coerenza allo Strumento Urbanistico**

Per quanto riguarda la coerenza con lo strumento urbanistico vigente ed in particolare con il Piano di Assetto del Territorio si precisa che le modifiche apportate dal presente accordo sono in attuazione delle disposizioni regionali e comunali di livello sovraordinato, ed in particolare:

- La Legge Regionale 11/2004 prevede la possibilità di sottoscrivere accordi tra soggetti pubblici e privati come definito nei suoi articoli 6, 35 e 36;
- Il PAT vigente individua la possibilità di predisporre tali accordi definendoli ACCORDI DI PIANIFICAZIONE come definito dall'articolo 18 delle NTO;
- Il Sindaco con Deliberazione del Consiglio Comunale n 66 del 05.08.2016 e successiva di integrazione n. 71 del 03.10.2016 ha approvato il proprio DOCUMENTO PROGRAMMATICO che tra i differenti contenuti aveva l'indicazione di introdurre scelte derivanti in via prioritaria da scelte strategiche dell'amministrazione derivanti da trasformazioni urbanistiche ed interventi sia pubblici che privati;
- Le modifiche di altezze, indici e capacità edificatorie di cui al presente accordo sono ammissibili dal PAT vigente;
- La definizione della nuova destinazione d'uso riferita al RESIDENZIALE TURISTICO è ammissibile poiché richiesta attraverso la predisposizione di un accordo. Si precisa infatti che il vincolo di destinazione alberghiera contenuto tra le invarianti del PAT obbliga la presenza di determinate destinazioni d'uso, al tempo stesso il PAT prevede una norma che permette l'individuazione di nuove/differenti destinazioni d'uso a seguito della predisposizione di un ACCORDO DI PIANIFICAZIONE.

L'ART. 20. TUTELA DEL PAESAGGIO del PAT dice che *“entro gli ambiti delle attrezzature e strutture alberghiere e loro pertinenze fondiari sono ammesse unicamente le Strutture ricettive alberghiere, come definite e disciplinate dall'art. 24 della LR 14 giugno 2013 n. 11 e successive modificazioni.”*

Continuando poi nelle norme di PAT si individua poi nell'ART. 15 LE AZIONI STRATEGICHE che *“il PI può consentire destinazioni d'uso diverse previo specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004”*. La modifica di destinazione d'uso ricade proprio nella presente casistica.

- Il presente accordo prevede la quantificazione economica della perequazione secondo la normativa vigente e nel rispetto della DGC n. 52 del 16/03/2017 *“LINEE GUIDA AL FINE DI VALUTARE LE PROPOSTE DI ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO”* poi riconfermato nella DGC n. 01 del 2020 ove si riconosceva a tale proposta il RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO.