



COMUNE DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO

Città Metropolitana di Venezia

REGIONE DEL VENETO

20/02/2024

RP

PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE - AP 2

RELAZIONE DI PROGETTO

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 OSVALDO FULGENZI

Corso Buenos Aires 52, 20124 Milano

Sommario

<u>INTRODUZIONE</u>	3
<u>Premessa</u>	3
<u>Costituzione dell'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE</u>	4
<u>Obiettivi della VARIANTE</u>	5
<u>PIANIFICAZIONE VIGENTE</u>	19
<u>Piano degli Interventi</u>	32
<u>Documento programmatico DGC 52/2017 e DGC 01/2020</u>	35
<u>VARIANTE AL PI – ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AP 2</u>	36
<u>Elenco elaborati</u>	36
<u>Modifiche dell'ACCORDO AP 2</u>	37
<u>CONTENUTI DELL'ACCORDO AP2:</u>	39
<u>AP2 E PROGETTO EDILIZIO</u>	42
<u>DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A SERVIZI</u>	57
<u>DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT</u>	59
<u>MONITORAGGIO DEL CONSUMO DI SUOLO</u>	60
<u>Coerenza allo Strumento Urbanistico</u>	61
<u>NORME TECNICHE OPERATIVE (da PI vigente)</u>	62

INTRODUZIONE

Premessa

Il comune di San Michele al Tagliamento è dotato del Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato dalla Conferenza di Servizi in data 03.06.2016 con verbale ratificato con decreto del Sindaco metropolitano n. 26/2016 del 07.06.2016, pubblicato sul BUR n. 61 del 24.06.2016.

Gli articoli 6, 35, 36 della L.R. Veneto n. 11/2004 individuano alcuni istituti (accordo di pianificazione, perequazione urbanistica, credito edilizio) consentendo ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetto ed iniziative di rilevante interesse pubblico per perseguire la riqualificazione urbanistica e per individuare gli interventi di miglioramento della qualità urbana.

Il Comune di San Michele al Tagliamento con Deliberazione del Consiglio Comunale n 66 del 05.08.2016 e successiva di integrazione n. 71 del 03.10.2016, è stata recepita la comunicazione del Sindaco al Consiglio Comunale DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE finalizzata alla realizzazione della PRIMA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 ed in particolare va rilevato che il suddetto strumento esprime le scelte strategiche dell'Amministrazione Comunale, attraverso priorità, trasformazioni urbanistiche ed interventi sia pubblici che privati.

Nel suddetto DOCUMENTO PROGRAMMATICO si prevede la possibilità di concludere accordi di pianificazione per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, in conformità alle disposizioni di legge ed alla disciplina contenuta nel PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO e che tali accordi dovranno corrispondere agli obiettivi strategici assunti dalle succitate deliberazioni.

Successivamente la Giunta Comunale con deliberazione n. 52 del 16.03.2017 ha approvato delle linee guida al fine di valutare le proposte di accordo pubblico/privato che risultano più opportune e più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, nel rispetto dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa.

Successivamente a tali LINEE GUIDA in data 23.03.2017, prot. n.7868 è stato pubblicato n avviso pubblico per consentire la formulazione di proposte di accordo pubblico- privato relative alle aree ed agli immobili nei quali effettuare prioritariamente interventi di rigenerazione urbana sostenibile e di nuova urbanizzazione coerenti con gli obiettivi e gli standard di qualità urbana, ecologico-ambientale e sociale definiti dal Piano di Assetto del Territorio e dal DOCUMENTO PROGRAMMATICO del Sindaco, propedeutico alla formazione del P.I..

La presente VARIANTE AL PIANO DEGLI INTEVENTI - VARIANTE ACCORDO DI PIANIFICAZIONE NUMERO 2 – AP2 ha i contenuti di **u a** delle suddette proposte pervenute a seguito delle LINEE GUIDA e dell'AVVISO prto. 7868.

Costituzione dell'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

A seguito dei precedenti punti elencati la GIUNTA COMUNALE ha provveduto a valutare le proposte pervenute individuando all'interno della DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE Num. 01 del 09/01/2020 quelle meritevoli di essere perseguite; tra quelle meritevoli rientrano i contenuti del presente accordo.

La proposta di ACCORDO si costituiva con due contenuti principali:

- i contenuti che formavano la VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI e la relazione di essi con il PAT e il perseguimento dell'interesse pubblico;
- la quantificazione del BENEFICIO PUBBLICO.

Su confronto tra privato e comune si sono elaborati, dettagliati e integrati i contenuti e si è definita la perequazione.

I contenuti dell'ACCORDO così come definito si descrivono nella presente relazione e nei documenti di VARIANTE AP2.

La perequazione è stata definita mediante la perizia svolta dal tecnico incarica dal comune Ing. Giuliano Marella.

La DELIBERA GC 01/2020 definiva i contenuti delle proposte di ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, stabiliva e condivideva con il privato la QUAOTA DI PEREQUAZIONE ed infine confermava la volontà dell'amministrazione di procedere mediante l'approvazione di tali accordi.

La presente documentazione tratta dell'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE 2 – AP 2 della Ditta PERICOLO GIACOMO, PERICOLO PIERO e PERICOLO PAOLO intervento cd "VILLA CARMEN".

Obiettivi della VARIANTE

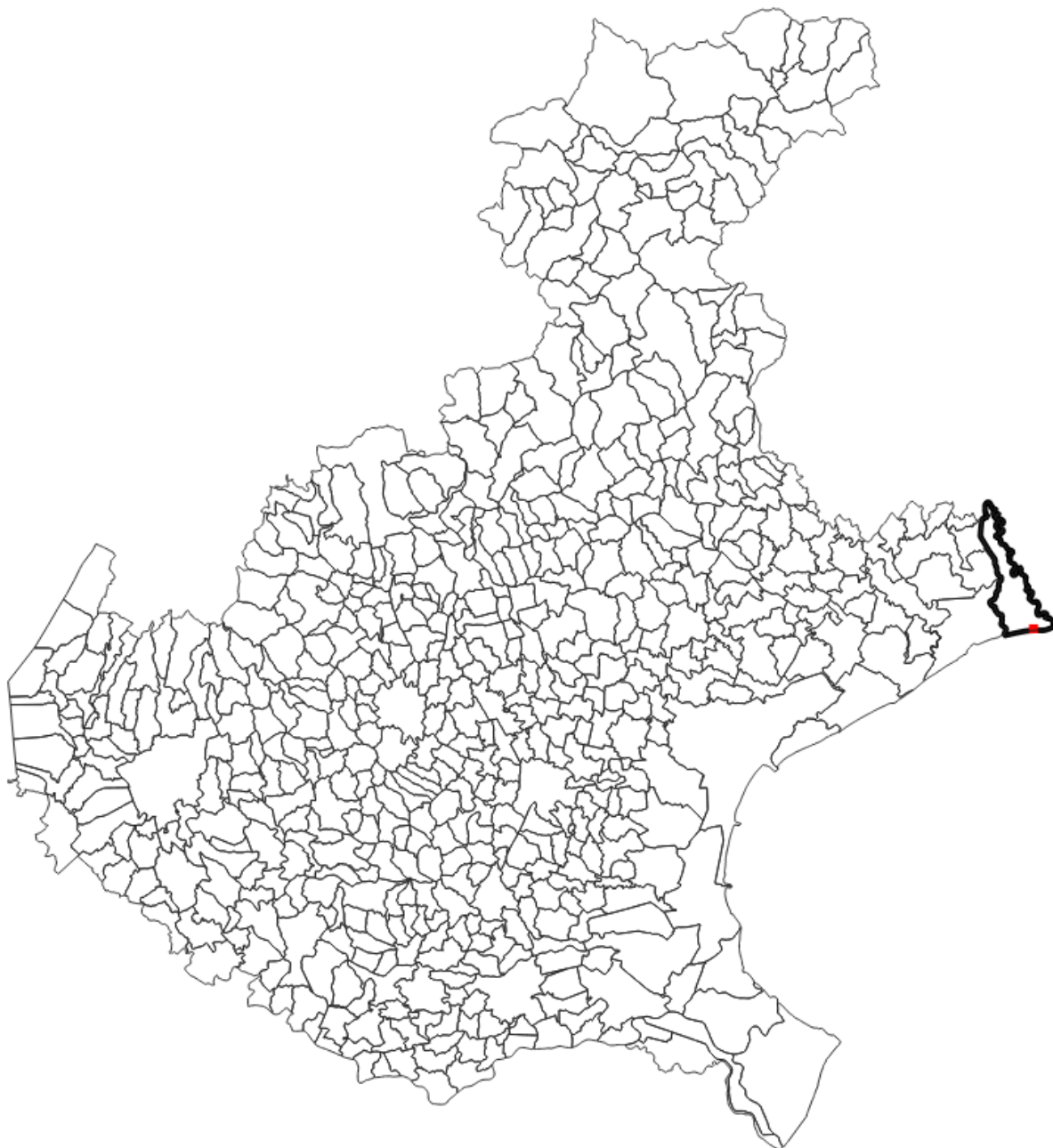
La presente variante al PI costituita dai contenuti dell'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AP2 ha come obiettivo quello di valorizzare le capacità dell'area di intervento sviluppando una maggiore offerta turistica e diversificando la possibilità di accoglienza.

Dal punto di vista edilizio l'intervento è finalizzato a demolire l'immobile esistente che grava in pesanti condizioni di degrado, di abbandono e che compromette le condizioni del lotto e soprattutto del contesto turistico fronte mare; la presenza di un edificio dismesso e degradato abbassa notevolmente la qualità di un accesso al mare. Basta ricordarsi che poco più di dieci anni fa villa Carme è stata occupata abusivamente da una cinquantina di extra comunitari.

La variante è finalizzata a prevedere una nuova edificazione per il rilancio turistico della zona verso l'ampliamento dell'offerta turistica per una maggiore qualità e diversificazione degli alloggi.

L'obiettivo centrale è quello di riqualificare una zona edificata dismessa prevendo edifici moderni ed eliminando la presenza di immobili dequalificanti.

Localizzazione



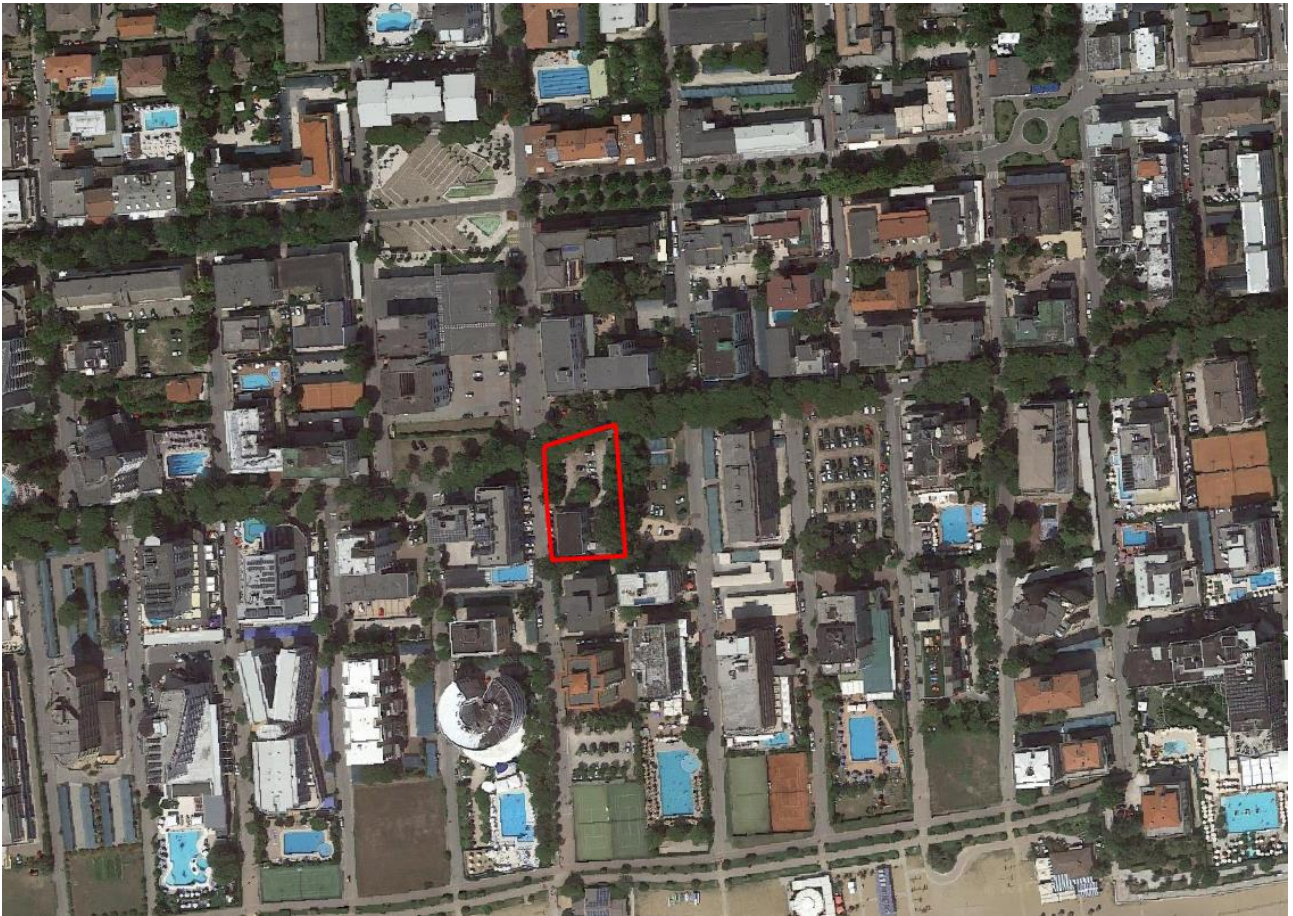
Il Comune di San Michele al Tagliamento è localizzato nel confine ad est della Regione del Veneto e della Città metropolitana di Venezia.



L'accordo di pianificazione è localizzato nella località balneare di Bibione sita all'estremo sud del territorio comunale.



L'ambito di intervento dell'AP 2 è sito nel centro di Bibione nei pressi della spiaggia, in area edificata a carattere turistico.

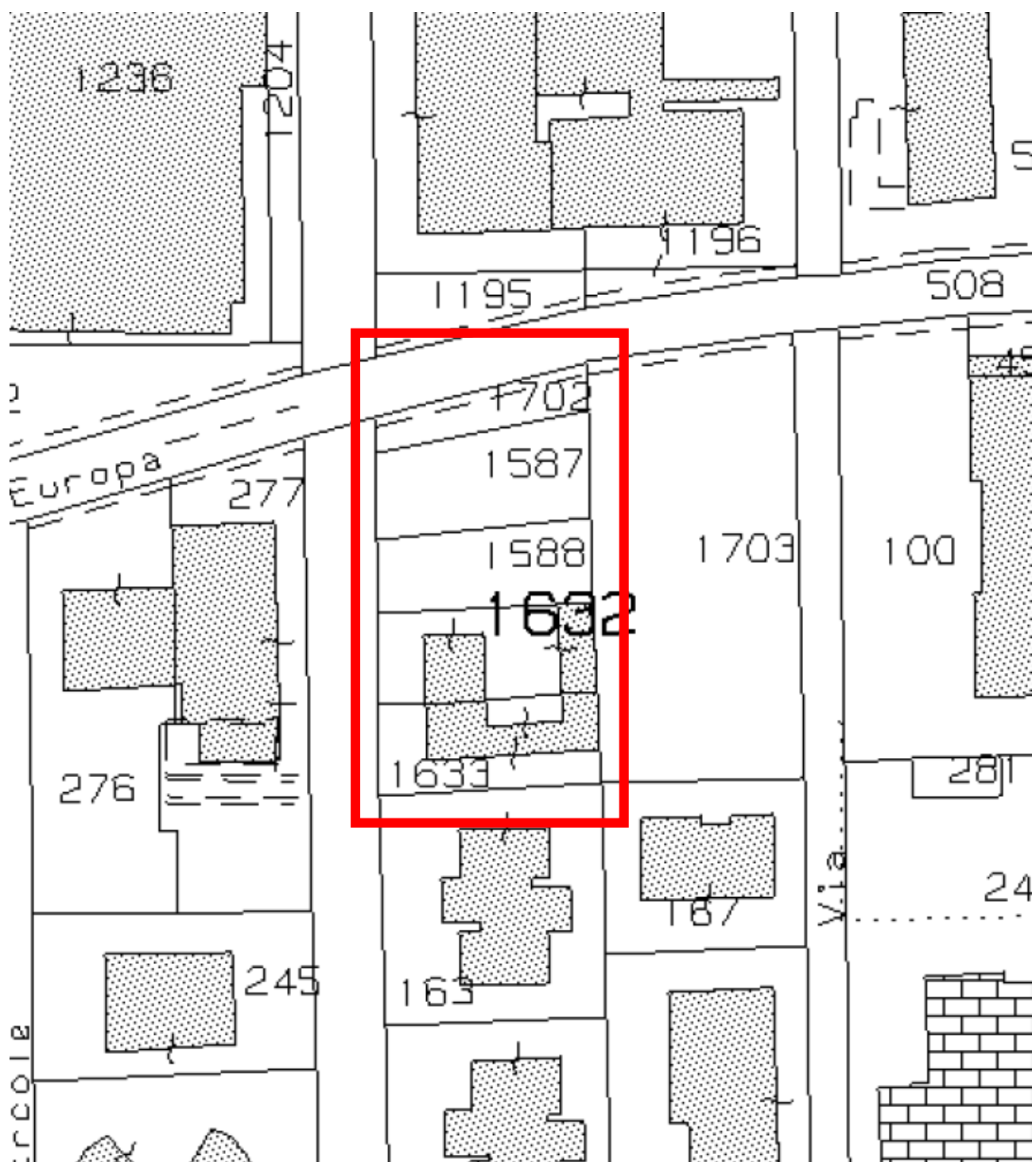


L'area di interesse è localizzata nel centro della località balneare in una zona fortemente edificata a carattere turistico per la presenza di alberghi e alloggi con tale destinazione; nella stessa area sono presenti attività di servizio al turismo balneare compresa la spiaggia attrezzata.



Comune: (VE) S. MICHELE TAGLIAMENTO Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri/Protocollo pratica T77070/2024
Foglio: 49 3-Feb-2024 16:55:41

Estratto di Mappa catastale



Particolare di Mappa catastale

I riferimenti delle proprietà e dei catastali a cui si riferisce il presente ACCORDO DI PIANIFICAZIONE sono i seguenti.

Foglio	Mappale	Estensione	Destinazione urbanistica
49	1633	490 mq	D3.2
49	1632	490 mq	D3.2
49	1588	297 mq	D3.2
49	1587	383 mq	Parte in D3.2 e parte in Sc
49	1702	210 mq	Sc

Estensione catastale totale = 1.870 mq





(1) Veduta da nord verso sud



(2) Veduta da nord verso sud



(3) Veduta da nord verso sud



(4) Veduta da sud verso nord



(5) Veduta da sud-ovest verso nord-est



(6) Veduta da ovest verso est



(7) Veduta da nord verso sud

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 esercizi²⁵.

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 alberghiere²⁶, fatto salvo quanto disposto dal successivo Art. 15 comma 5.

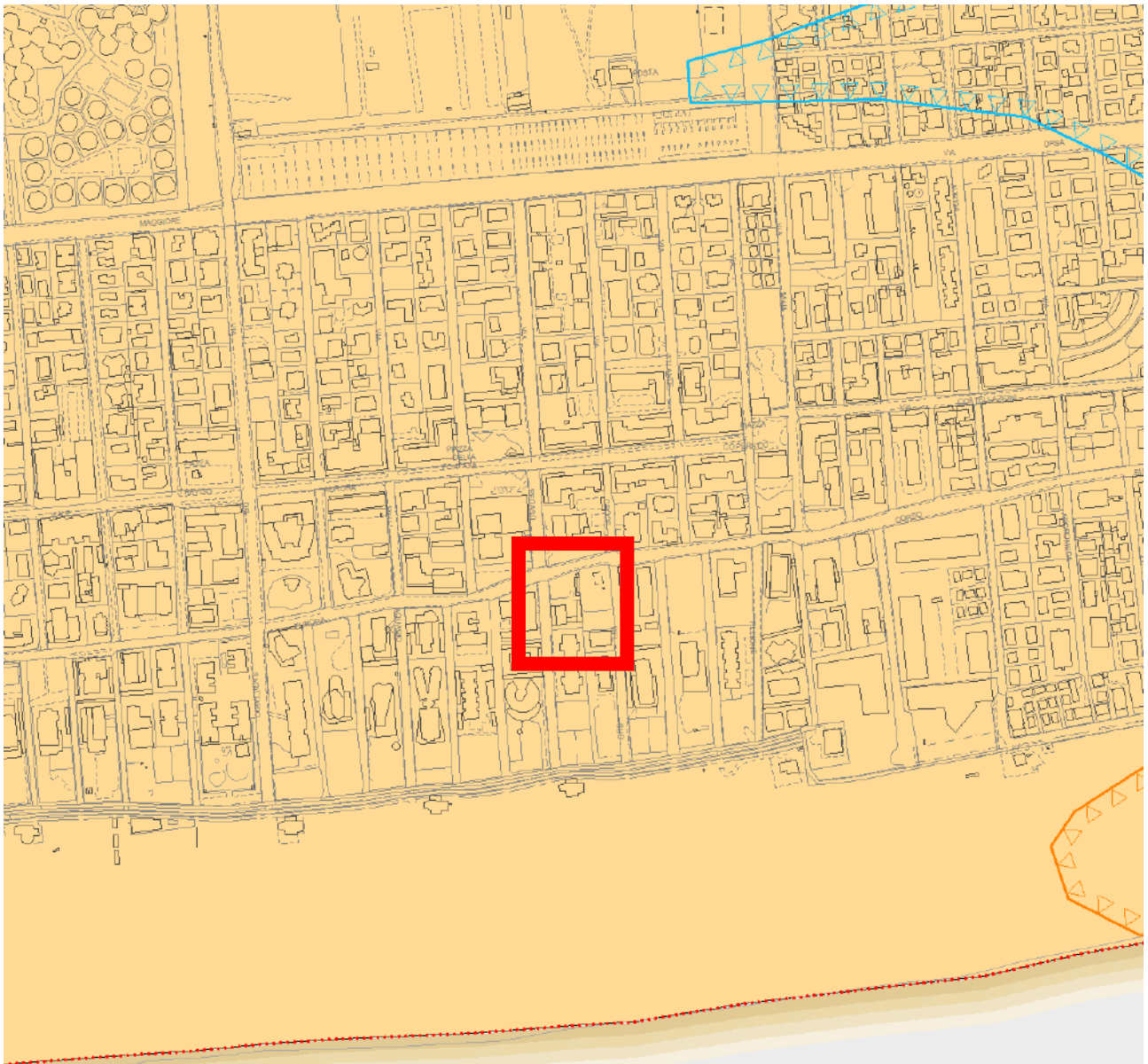
CAPO IV LA TRASFORMABILITÀ

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) Predisporre 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

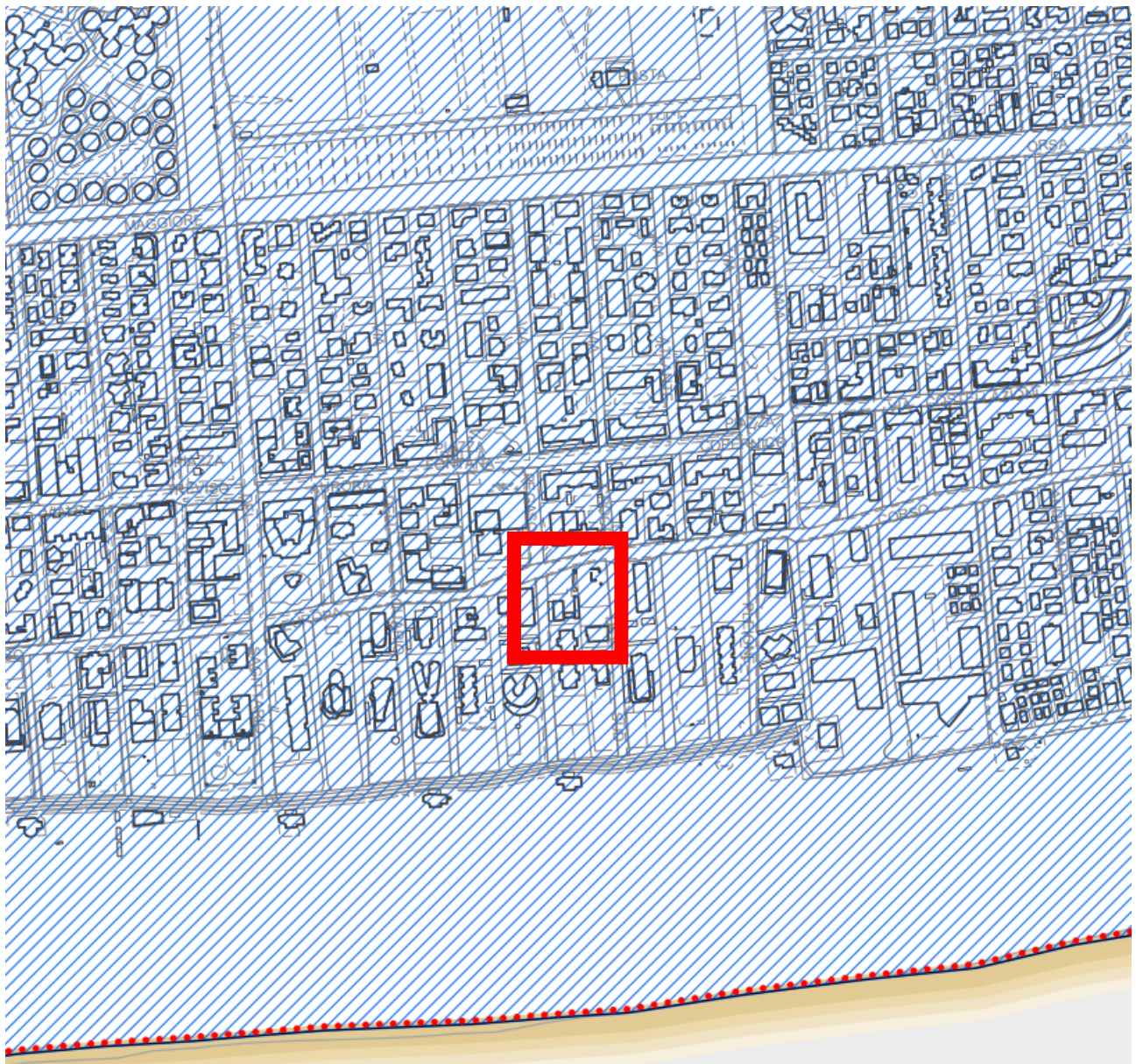
Tecnologico - che contempla gli usi con essa compatibili ossia, in via esemplificativa, attività artigianali e logistiche, magazzini, depositi e simili – al suo interno, il PI, sulla base di un'analisi approfondita, potrà altresì individuare, gli ambiti per il terziario diffuso, favorendo la realizzazione 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.

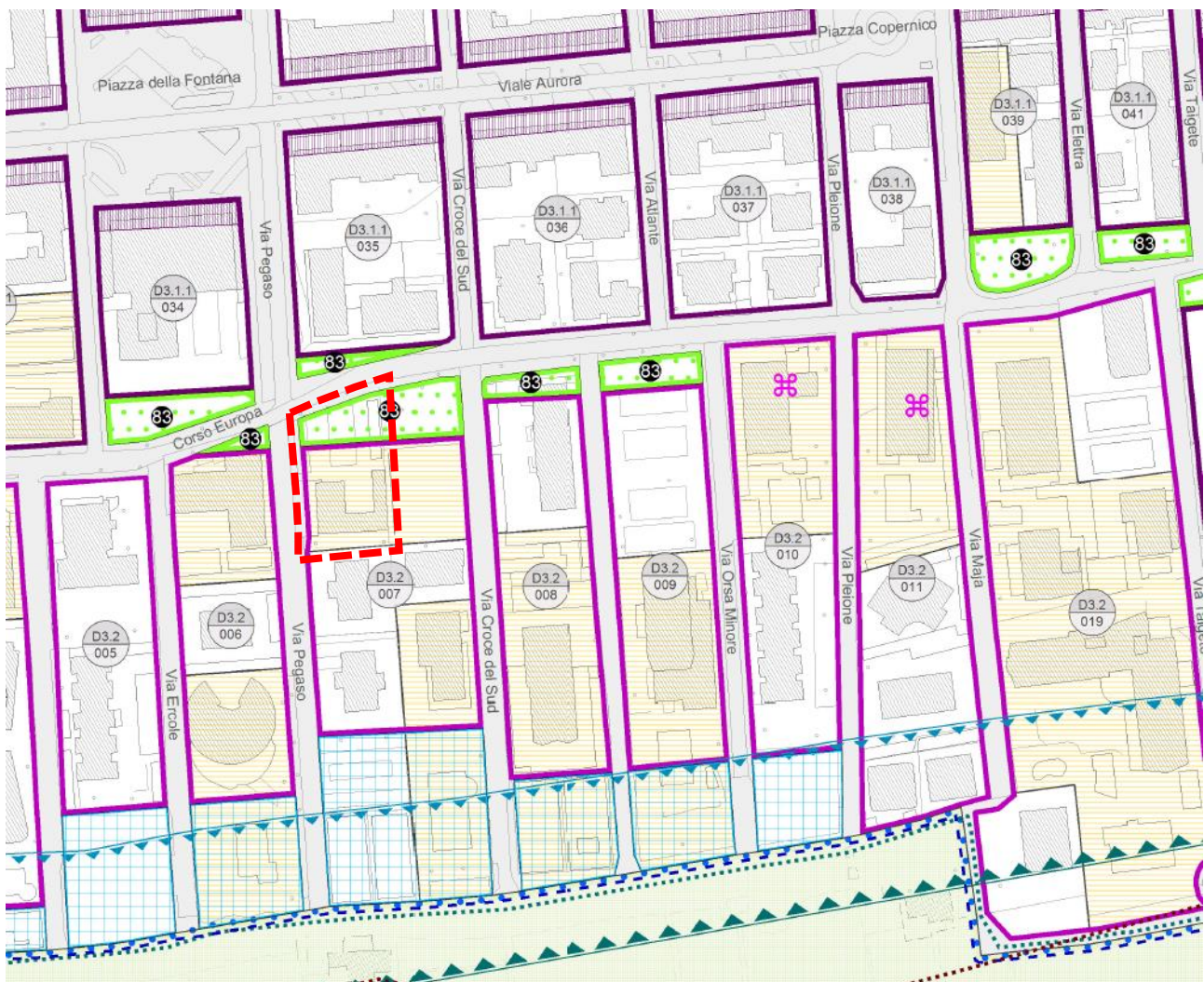
CARTA DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA LR 14/2017



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.

Piano degli Interventi



Zone D3.2

Art.37



Pertinenza edifici alberghieri

Art.20



Sc: aree per attrezzature a parco e lo sport

Artt.49-50



Esistente



Progetto

Num. 83 = Giardino pubblico di quartiere

Il Piano degli interventi individua la zona come zona in parte in ZONA D3.2 (repertorio normativo 007) e in parte in zona SC: AREE A SERVIZI PER ATTREZZATURE A PARCO E LO SPORT.

La zona come da PI vigente (area attrezzata non esistente ad oggi utilizzata come parcheggio) SERVIZI NON REALIZZATI è raffigurata come SERVIZIO da PI vigente ma si tratta di un'area attrezzata non esistente e NON REALIZZATA, ad oggi utilizzato come parcheggio.

La parte che appartiene alla ZONA D3.2 rientra nelle PERTINENZE EDIFICI ALBERGHIERI (come da invariante del PAT).

ART. 20. TUTELA DEL PAESAGGIO

1. [...]

2. [...]

3. *Pertinenze delle strutture ricettive alberghiere. In conformità all'art. 12, comma 4 delle N. di A. del PAT negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera g) del primo comma dell'Art. 1 sono riportati i perimetri delle pertinenze delle strutture ricettive alberghiere che comprendono le strutture ed attrezzature alberghiere e le loro pertinenze fondiarie, localizzate nell'ambito territoriale di Bibione, classificate dal PAT come invarianti di natura architettonica e ambientale, al fine di contrastare i processi di dismissione e cambio di destinazione d'uso che comportano l'impoverimento 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. Entro gli ambiti delle attrezzature e strutture alberghiere e loro pertinenze fondiarie sono ammesse unicamente le Strutture ricettive alberghiere, come definite e disciplinate dall'art. 24 della LR 14 giugno 2013 n. 11 e successive modificazioni. (*)*

(*)ART. 15 LE AZIONI STRATEGICHE (da PAT vigente)

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*

ART. 37. ZONE "D3.2"

1. *Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente alle strutture ricettive in ambiti di urbanizzazione consolidata a densità elevata con tipologie edilizie intensive.*

2. *Destinazioni d'uso ammesse: strutture ricettive alberghiere.*

3. *Tipi di intervento ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 e nuova costruzione nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.*

4. *È sempre ammessa la saturazione dei seguenti indici di edificabilità fondiaria, nel rispetto della seguente disciplina urbanistica di zona:*

Indice di edificabilità fondiaria primario = 0,667 mq/mq di SC. Qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare in classe energetica A4 gli edifici oggetto di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione è riconosciuto al medesimo un mq di jus ædificandi aggiuntivo per ogni mq di intervento, fino ad un massimo di 0,667 mq/mq di SC aggiuntivi, non cumulabili con gli interventi di ampliamento di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019.

Indice di edificabilità fondiaria perequato = 0,667 mq/mq di SC, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 9.

Indice di copertura massimo = 40%

Superficie del lotto minimo = mq 600

Altezza massima dei fabbricati = ml. 25,00.

Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà) = ml. 6,00

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00. È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto. Distanza minima dalle strade: all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le distanze minime dalle strade sono le seguenti:

Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml 5,00;

Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50;

Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00.

5. *Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, oppure altezze superiori, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.*

6. In aggiunta agli indici di edificabilità previsti per le singole zone, è ammessa la realizzazione di autorimesse o posti auto coperti a servizio delle attività ricettive alberghiere nella misura di un mq di Superficie Accessoria per ogni dieci mc di Volume Totale fino ad un massimo di 18 mq di Superficie Accessoria per camera; oltre sono computate come SA per la parte aggiuntiva.

Documento programmatico DGC 52/2017 e DGC 01/2020

La coerenza della proposta con gli obiettivi strategici degli strumenti di pianificazione e strategici è attestata dal fatto che rientra nelle caratteristiche delle proposte di cui alla Delibera di Giunta del 16.03.2017, n° 52, nello specifico:

- Rinnovo e rigenerazione del patrimonio immobiliare dell'entroterra e di Bibione per migliorare l'efficienza energetica degli edifici e migliorare l'offerta delle strutture ricettive;
- Riqualificazione e miglioramento dell'offerta ricettiva nell'ambito del territorio di Bibione in modo da avere una omogeneità del contesto urbano in cui è inserito il complesso attualmente esistente;
- Realizzazione di un intervento avente un alto livello di sostenibilità energetica, sia dal punto di vista costruttivo dell'insieme che dal punto di vista dello sfruttamento, sotto tutti gli aspetti, del maggior numero di fonti rinnovabili, perseguendo la finalità relativa alla costruzione di un immobile di tipo "passivo" ad energia Zero.

Con successiva DGC 01/2020 l'amministrazione ha individuato la coerenza rispetto al DOCUMENTO PROGRAMMATICO rispetto all'individuazione del RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO e rispetto alla quantificazione della PEREQUAZIONE.

VARIANTE AL PI – ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AP 2

Elenco elaborati

La VARIANTE AP2 si costituisce dei seguenti elaborati

ELENCO ELABORATI

RP	Relazione di Progetto
ALL.1	Cartografie di modifica (comparate)
ALL.2	Modifiche alle NTA
ALL.3	Accordo di Pianificazione (scheda di sintesi)
VAS	Non assoggettabilità alla VAS
VIN	Relazione Tecnica Allegato E
IDR	Invarianza Idraulica
PGRA	Attestato di verifica PRGA
QC	Quadro Conoscitivo (aggiornamento)

Modifiche dell'ACCORDO AP 2

In generale le MODIFICHE dell'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE 2 sono le seguenti, tali MODIFICHE costituiscono la VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI – AP 2 con i contenuti poi specificati.

Modifiche:

1. Si modificano le cartografie di PI per rappresentare all'interno della ZONIZZAZIONE la perimetrazione e l'individuazione specifica dell'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE NUM. 2 come da Art. 8 delle NTO del PI. Utilizzando la grafia in legenda già esistente si perimetra l'area di interesse come "MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE" definite come ACCORDO DI PROGRAMMA ART. 8



Accordo di pianificazione

Art.8

La cartografia modificata introduce il perimetro sopra riportato e riporta anche il codice AP2 per identificare che in tale perimetro vige la disciplina contenuta nell'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE NUMERO 2

Sempre quanto riguarda la ZONIZZAZIONE DI PI si adeguano i perimetri di zona omogenea D 3.2 alle reali estensioni delle proprietà catastali dei proponenti come da stato di fatto.

MODIFICHE ILLUSTRATE IN FORMA COMPARATA NELL' ALL.1 ALLA PRESENTE VARIANTE

2. Per gli aspetti normativi non si interviene sugli articoli delle NORME TECNICHE OPERATIVE, tale documento si aggiorna solo in riferimento al suo ALLEGATO 1 - REPERTORIO DEGLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE ove è presente l'elenco degli accordi vigenti nel PIANO DEGLI INTERVENTI.

Accordo di programma/ pianificazione n.	Adottato	Approvato	Descrizione
AP 1	20/06/2016	15/02/2017 esecutivo con DPGR n. 58 del 3/05/2017	Progetto strategico di interesse regionale "Riqualificazione e rilancio turistico di Bibione est"

La tabella vigente ad oggi riporta solo un ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, tale tabella sarà integrata con il presente AP 2 riportando poi i relativi dati riferiti alla sua ADOZIONE e APPROVAZIONE (una volta ottenuti).

In questo modo si rimanda dalle NORME TECNICHE OPERATIVE ai contenuti specifici dell'ACCORDO AP2 che assume valore si contenuto e modifica del PI.

MODIFICHE ILLUSTRATE IN FORMA COMPARATA NELL' ALL. 2 ALLA PRESENTE VARIANTE.

In nero il testo rimasto invariato da PI VIGENTE, in ~~rosso barrato~~ il testo eliminato e in rosso il testo introdotto a seguito dell'accordo.

3. A seguito dell'inserimento nell'ALLEGATO 1 delle NTO dell'AP 2 si realizza la specifica scheda di sintesi dell'ACCORDO che descrive i contenuti specifici dell'ACCORDO che diventano contenuto del PI.
LA SCHDA DI SINTESI COSTITUISCE IL CONTENUTO DELL'ACCORDO AP 2 COME ILLUSTRATO NELL' ALL. 3 ALLA PRESENTE VARIANTE.

4. Infine si predispone concretamente l'ACCORDO DI PIANFICAZIONE costituito dalla predisposizione dell'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO allegato all'Accordo e contenente le condizioni e i contenuti della variante.

Contenuti dell'ACCORDO AP 2

L'accordo si rappresenta come da modifiche precedentemente indicate e porta i seguenti contenuti di modifica al PI:

- **MODIFICA DI ZONA**
Ampliamento della zona D3.2 da 1.320 mq a 1.870 mq convertendo la zona "Sc: aree per attrezzature a parco e lo sport" di 490 mq e adattando i perimetri di zona alle proprietà catastali;
Si precisa che la zona "Sc: aree per attrezzature a parco e lo sport" come da PI vigente (area attrezzata non esistente ad oggi utilizzata come parcheggio) SERVIZI NON REALIZZATI
- **MODIFICA DELL'ALTEZZA DA 25 METRI a 50 METRI**
modifica dell'altezza prevista per la zona di tipo D3.2 da 25 metri (come PI VIGENTE) a 50 metri con la possibilità di realizzare 12 piani di alloggi turistici (12 piani di alloggi + piano terra di ingresso + 2 piani di parcheggi interrato/semi interrato)
- **SUPERFICIE COMPLESSIVA SC MASSIMA = 11.000 MQ**

SC per piano	645 mq X 12 piani = 7.740 mq
SC piano di ingresso (piano terra)	645 mq
SC piani fuori terra	8.385 mq
SC piano interrato (parcheggi)	1.122 mq
SC piano semi interrato (parcheggi)	1.122 mq
SC piano semi interrato e interrato (parcheggi)	2.244 mq
SUPERFICIE COMPLESSIVA TOTALE	10.629 mq

- **RAPPORTO DI COPERTURA AL 100 % PER I PIANI INTERRATI O SEMI INTERRATI (parcheggi) e 60 % PER I PIANI FUORI TERRA**
Rapporto di Copertura = i due piani di parcheggi PIANO INTERRATO + SEMI INTERRATO occuperanno l'intera area disponibile del lotto mentre dal PRIMO PIANO FUORI TERRA per i 12 PIANI DI ALLOGGI il rapporto di copertura sarà al massimo del 60%;
Nella parte del PIANO TERRA che non sarà adibita ad edificazione vi sarà realizzata una piscina scoperta con solarium. Sul fronte strada di Corso Europa sarà mantenuto il marciapiede esistente;

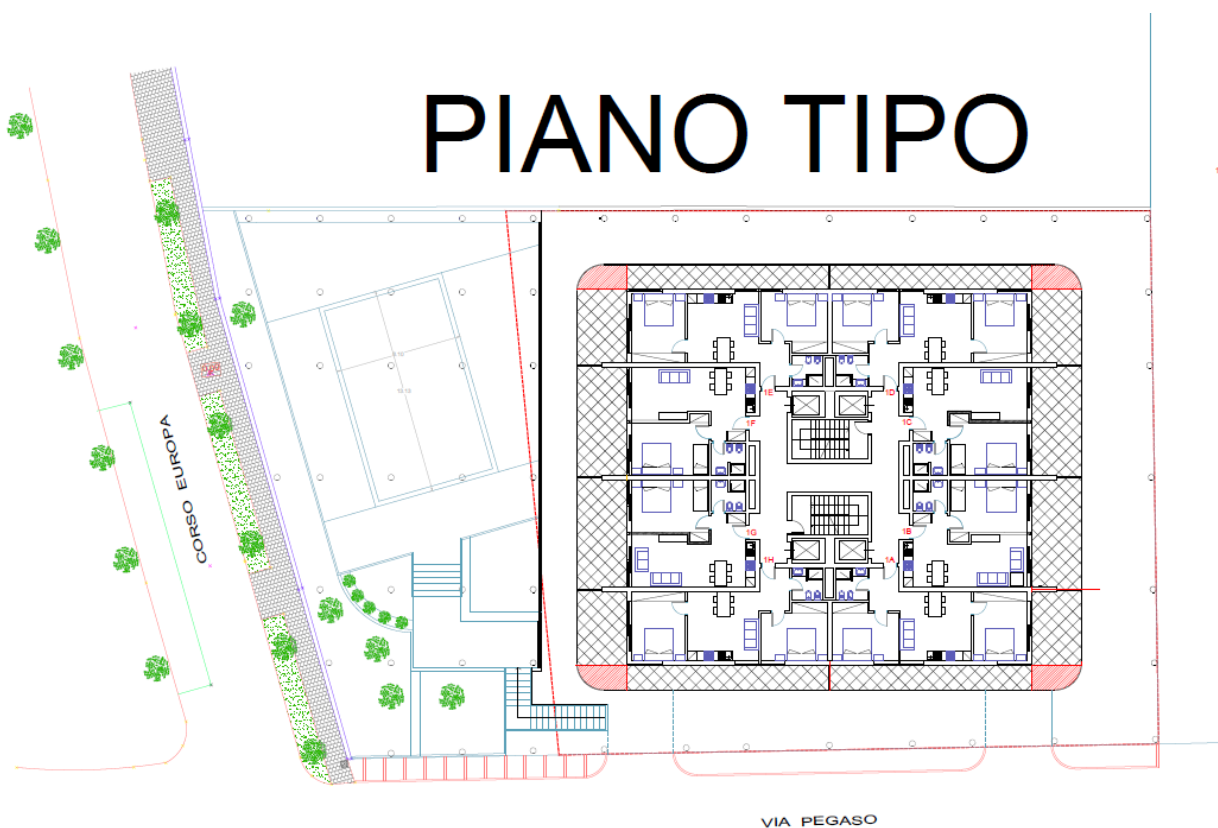
- INTRODUZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO PER RESIDENZIALE TURISTICO

Rispetto alla sola destinazione ALBERGHIERA e alle destinazioni della zona D3.2 il presente ACCORDO DI PIANIFICAZIONE introduce anche la destinazione di RESIDENZIALE TURISTICA; individuazione, come previsto dall'ART. 15 LE AZIONI STRATEGICHE comma 5 (da PAT vigente), di poter prevedere previo accordo di pianificazione anche DESTINAZIONI D'USO DIVERSE rispetto al vincolo di destinazione alberghiera.



Esempio schematico della composizione della sezione (proposta indicativa)

PIANO TIPO



Esempio schematico della composizione della pianta di un piano degli alloggi (proposta indicativa)

Si precisa che i due piani di parcheggi interrato + semi interrato si rendono necessari per reperire in loco tutti gli standard a parcheggi privati necessari dall'intervento.

In merito ai piani dei parcheggi uno solo sarà completamente interrato anche rispetto a via Pegaso mentre l'altro sarà semi interrato; si è scelto di limitare il più possibile gli scavi nel sottosuolo per non pregiudicare la statica degli edifici limitrofi.

Sul fronte strada di Corso Europa sarà mantenuto il marciapiede esistente.

AP 2 e progetto edilizio

L'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AP 2 introduce a livello urbanistico le modifiche di una variante al PI finalizzata poi alla realizzazione di un intervento edilizio.

Nel presente capitolo si descrivono indicativamente i contenuti del progetto edilizio per far comprendere le intenzioni derivanti dalla richiesta di VARIANTE AL PI tramite AP 2, trattando in questa sede del livello urbanistico della VARIANTE al PI si precisa che i contenuti di seguito descritti sono indicativi e non vincolanti.

L'intervento oggetto della proposta consiste nella realizzazione di un fabbricato residenziale costituito da una palazzina dislocata su 12 piani FUORI TERRA, un piano di ingresso e due piani di parcheggi di cui uno SEMI INTERRATO e uno INTERRATO a servizio dello stesso fabbricato oltre alla sistemazione dello scoperto esterno per la realizzazione di una piscina con relativo solarium e l'ulteriore tenimento di un congruo numero di parcheggi a servizio della stessa palazzina.

La destinazione d'uso del futuro immobile sarà RESIDENZIALE TURISTICO (in aggiunta alle destinazioni già esistenti per la zona di appartenenza).

L'intervento oggetto della proposta consiste nella realizzazione di un fabbricato residenziale costituito da una palazzina dislocata su 12 piani FUORI TERRA + 1 PIANO piano di ingresso + 2 PIANI DI PARCHEGGI (interrato + semi interrato) a servizio dello stesso fabbricato oltre alla sistemazione dello scoperto esterno per la realizzazione di una piscina con relativo solarium e l'ulteriore tenimento di un congruo numero di parcheggi a servizio della stessa palazzina.

Per la realizzazione della palazzina si andrà prima a demolire il fabbricato attualmente presente sul lotto di terreno, fabbricato adibito ad una funzione, dismessa oramai, di struttura ricettiva, in condizioni avanzato degrado.

FABBRICATO ESISTENTE:

Il bene esistente è un immobile ad uso ricettivo dislocato su due piani fuori terra ed un piano collocato all'altezza del terreno, realizzata con una pianta a forma di "C".

Nella zona frontale si accedeva direttamente alla zona ristorante collocata al piano terra e, mediante una scala laterale, si accedeva ai piani sovrastanti ove erano collocate le stanze per gli ospiti; nella zona retrostante sono stati ricavati al piano terra dei locali ad uso servizio della struttura ed alcune stanze sempre ad uso degli ospiti.

Le stanze per gli ospiti sono del tipo "monocale" o "bilocale" e tutte sono dotate di un servizio igienico, non tecnicamente definibile come "bagno", viste le esigue dimensioni. L'accesso alle stanze avviene da una terrazza esterna.

Il fabbricato è datato e tutte le caratteristiche costruttive sono risalenti all'epoca della realizzazione in quanto lo stesso immobile non è mai stato oggetto di una ristrutturazione importante e di un suo adeguamento.

ELEMENTI STRUTTURALI:

- Da una analisi visiva la struttura portante del fabbricato risulta essere di tipo misto, composta da setti di cemento armato e laterizio; tutte le tamponature esterne sono in laterizio. La copertura è composta da solai piani con struttura portante in laterocemento (dell'epoca) con sovrastante manto di copertura in coppi, completato da grondaie, scossaline e pluviali. Ad una prima vista della struttura si palesano necessarie importanti e consistenti lavorazioni di consolidamento e ripristino, oltre ad una importante lavorazione sulla copertura, dalla quale si sono già verificate all'attualità importanti infiltrazioni durante gli eventi meteorici, anche non eccezionali, oltre che a distacchi di parte della copertura dalla sua sede.

FINITURE INTERNE

- Tutte le finiture interne sono in pessime condizioni, in alcune zone addirittura è avvenuto il distacco dell'intonaco; inoltre, in contesti diffusi che la pittura sta man mano perdendo gli strati per esfoliazione.

ISOLAMENTI

- Il fabbricato non è provvisto di alcun isolante termico.

SERRAMENTI

- I serramenti presenti sono quelli collocati all'epoca della costruzione e sono in legno, con telai dello spessore di mm 45 con vetro da 2,5 millimetri e protezione con scuretto in legno nella zona retrostante e persiana in legno sul fronte strada. Inutile dire che tutti i serramenti non hanno alcuna tenuta e sono in condizioni prossime alla marcitura.

IMPIANTO ELETTRICO

- L'impianto elettrico, ove presente, è completamente non conforme alla normativa vigente ed è dotato solo di un salvavita "di sicurezza" al fine di evitare incidenti in caso di utilizzo, in quanto ancora allacciato alla linea di fornitura.

IMPIANTO IDRICO, SANITARIO E DI RISCALDAMENTO

- Analoga situazione anche per questo impianto, non conforme alla normativa vigente ed oramai in stato di degrado, tanto che dai vari rubinetti si vede uscire acqua mista a polvere di ruggine con un colore tendente al marroncino.

Dalla descrizione dello stato dell'immobile si evince l'avanzato stato di degrado e tale condizione compromette le condizioni di qualità del contesto circostante.

Render

Di seguito si riportano alcuni RENDER che prefigurano l'idea progettuale che la VARIANTE AP 2 contiene.

Tali render hanno lo scopo di raffigurare indicativamente le scelte possibili derivanti dall'attuazione dei contenuti dell'accordo, tali raffigurazioni sono indicative e non vincolanti.

Dai render qui di seguito riportati si può evincere che la nuova altezza dell'immobile si inserisce in un contesto fortemente edificato e già vocato alle altezze maggiori dell'abitato di Bibione.

Il nuovo volume si propone una soluzione moderna e di qualità sia rispetto al lotto su cui interviene (che ad oggi è dismesso e in avanzato stato di abbandono e degrado) ma si pone come soluzione di qualità e migliorativa per il contesto in cui si inserisce e per l'intera Bibione.

La maggior parte dell'edificazione di quest'area si configura come edificazione che, seppur ristrutturata o rimaneggiata, ha una composizione architettonica stilisticamente degli anni 70 o 80, in questo senso il nuovo immobile propone una progettazione moderna capace di ridare qualità anche al contesto.



Render 01 stato di fatto



Render 01 stato di progetto AP 2



Render 02 stato di fatto



Render 02 stato di progetto AP 2



Render 03 stato di fatto



Render 03 stato di progetto AP

Intervisibilità

Al fine di valutare il rapporto dell'intervento con il paesaggio e i livelli di visibilità si propongono alcune valutazioni e approfondimenti rispetto ai livelli di visibilità; si descrive il rapporto delle modifiche AP 2 con lo stato di fatto e con il contesto, prefigurando la visibilità che la realizzazione dell'intervento comporterebbe, particolarmente il relazione alla sua altezza.

Le fasi di analisi della visibilità sono:

- 1) Valutazione delle altezze esistenti nel contesto più prossimo e del contesto generale;
- 2) Rappresentazione dello skyline esistenti + l'intervento realizzato;
- 3) Individuazione delle visuali dalle quali l'intervento sarà visibile;
- 4) Descrizioni dei coni prospettici in rapporto alle viste e alla distanza;
- 5) Sintesi delle questioni emerse.

VALUTAZIONE DELLE ALTEZZE ESISTENTI NEL CONTESTO PIÙ PROSSIMO E DEL CONTESTO GENERALE



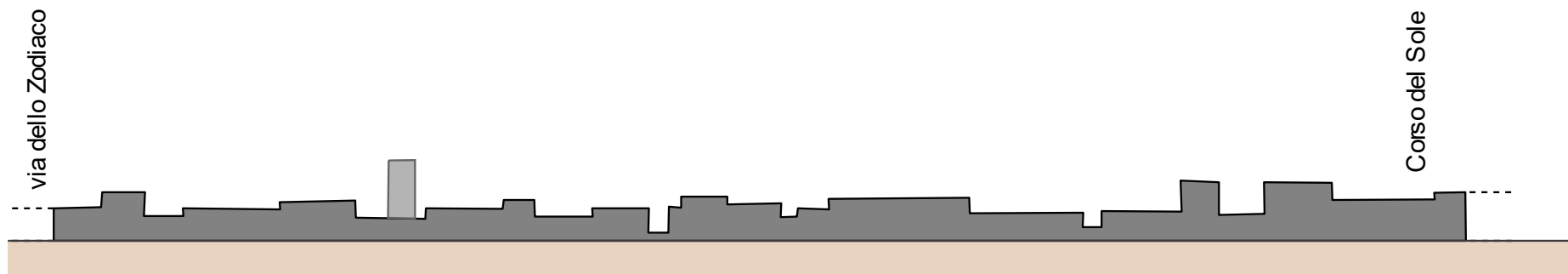
Nella cartografia soprariportata si evidenziano le altezze della località di Bibione suddivise per classi.

Le considerazioni possibili sono le seguenti:

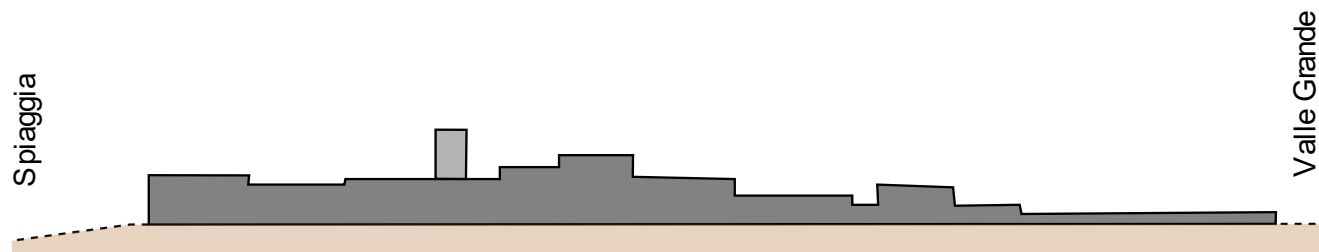
- La zona in cui si localizza l'intervento è la zona dove gli immobili hanno le altezze più elevate, sia per vocazione essendo fronte mare, sia per possibilità di PI che individua l'altezza massima in 25 metri;
- Dalla valutazione delle altezze esistenti si vede come lungo Corso Europa distante 180 metri verso ovest vi è un edificio che arriva fino a 33 metri (corso Europa incrocio via dello Zodiaco), inoltre distanti 58 metri e 650 metri sempre su Corso Europa (incrocio via Polluce) vi sono due edifici di 34 piani;
- Si evidenzia come la vocazione turistica del contesto di Bibione, come anche delle altre località balneari come Jesolo e Lignano, sia quella di svilupparsi verso l'alto nel rispetto di determinati criteri e scelte progettuali (sviluppo verso l'alto non generalizzato ma localizzato in determinati ambiti).

RAPPRESENTAZIONE DELLO SKYLINE ESISTENTI + L'INTERVENTO REALIZZATO

Per questioni di scala e di gerarchia delle visuali/viste si rappresenta lo skyline rapportato alla porzione di nostro interesse, partendo da Corso del Sole e giungendo fino a via dello Zodiaco.



Skyline per la sezione di Bibione dal verso ovest/est partendo da via dello Zodiaco fino a Corso del Sole



Skyline per la sezione di Bibione dal verso nord/sud dalla spiaggia e attraversando l'abitato fino a raggiungere Valle Grande.

Da tali rappresentazioni proposte emerge come l'altezza dell'edificio superi gli edifici vicini mantenendo rispetto al contesto complessivo una compattezza specialmente rispetto allo skyline nord/sud.

Dagli skyline emerge che la zona fronte mare di Bibione è quella con le altezze maggiori dimostrando così la vocazione "verso l'alto" di tale contesto.

INDIVIDUAZIONE DELLE VISUALI DALLE QUALI L'INTERVENTO SARÀ VISIBILE

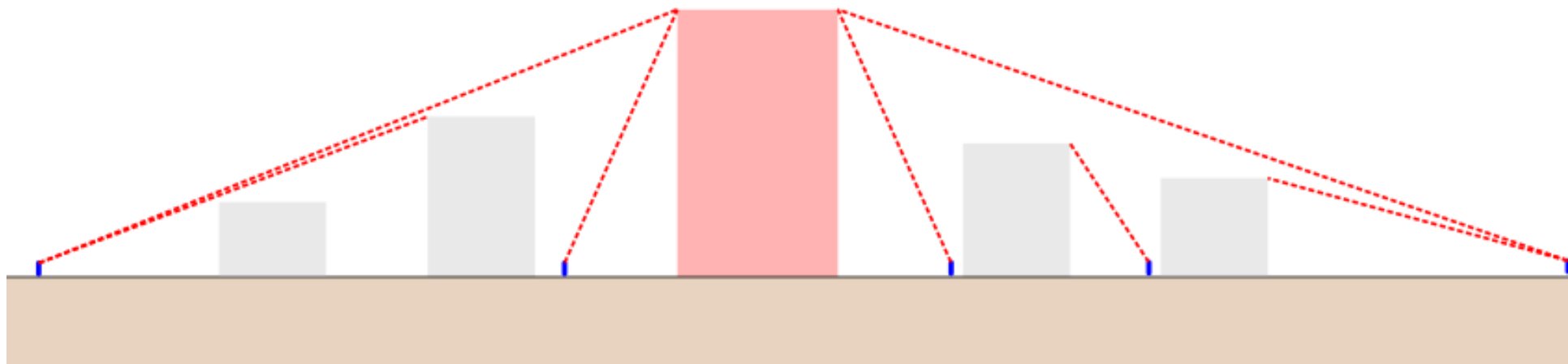
La visibilità degli elementi si valuta rispetto alle loro caratteristiche (grandezza e altezza) e soprattutto rispetto alla possibilità di vedere tali elementi (punti di vista e visuali principali).

Dai punti di vista la visibilità di tale intervento è relativa per i seguenti fattori:

- dall'intero abitato di Bibione tale edificio non sarà visibile poiché non vi sono visuali rilevate o punti panoramici che ne permettano la vista, l'edificio denso non e l'assenza di visuali libere non permette la sua vista; la vista di tale immobile sarà possibile solo dagli scorci delle vie limitrofe e dal fronte mare prospiciente;
- Nell'intorno dell'edificio da realizzare esistono già molti edifici di altezze rilevanti che diminuiscono le visuali su di esso e costringono le vedute;
- La vista ampia di Bibione si ha solo dal ponte di Bevazzana che essendo distante 3 km dall'ambito non permette la sua visibilità;
- Al tempo stesso dal fronte spiaggia è possibile vedere l'intervento solo se nelle vicinanze poiché dalla passeggiata lungo mare è coperto dagli edifici esistenti (da piazzale Zenith o arrivando dalle terme l'edificio è arretrato).

Per spiegare il rapporto tra EDIFICIO AP 2, EDIFICI ESISTENTI e possibilità di vista si espone uno schema in sezione che fa capire a che distanza serve essere per vedere l'immobile di progetto.

L'immobile di progetto in larga parte è mascherato da quelli vicini e vista la conformazione della località di Bibione e del fronte mare non vi sono molti punti che ne permettono la veduta.



In questa immagine si vede in sezione come l'edificio di nuova realizzazione AP 2 (quello in rosa), sia in larga parte coperto dagli edifici limitrofi, rendendo possibile la sua vista solo da via Pegaso, solo da alcune visuali di Corso Europa (quelle più prossime perché il lotto è su una strada obliqua) e in parte dal mare.

In tali zona saranno visibili solo gli ultimi piani e non l'intero immobile.

DESCRIZIONI DEI CONI PROSPETTICI IN RAPPORTO ALLE VISTE E ALLA DISTANZA

Come descritto nel punto precedente le visuali da dove si potrà vedere l'edificio sono limitate, di seguito di riporta in pianta il rapporto tra l'edificio AP 2 e gli edifici esistenti.

Rispetto all'ambito di intervento l'immobile di progetto derivante dall'AP2 si trova circondato su tutti i 4 lati da edifici che vanno dai 19 metri, fino ai 23 e anche 26 metri.

In tal modo si coprono le visuali presenti ad esclusione di quella parziale sul fronte mare e da quelle di via Pegaso, Corso Europa e Piazza Fontana.



RELAZIONE DI PROGETTO:

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La variante al PIANO DEGLI INTERVENTI consiste in:

<i>DESCRIZIONE</i>	<i>DIMENSIONE</i>	<i>NOTE</i>
perimetrazione nelle cartografie di PI dell'Accordo di Pianificazione	1.870 mq	
Eliminazione dalla zonizzazione di PI dell'area destinata a servizi "Sc: aree per attrezzature a parco e lo sport" di cui all'Artt. 49 e 50 delle NTO del PI	490 mq	Modifica di zona di PI Diminuzione delle aree a standard Si precisa che la zona "Sc: aree per attrezzature a parco e lo sport" come da PI vigente (area attrezzata non esistente ad oggi utilizzata come parcheggio) SERVIZI NON REALIZZATI
Conversione della suddetta area da zona "Sc: aree per attrezzature a parco e lo sport" e estensione della limitrofa zona di tipo D3.2 (007) di cui all'Art. 37 delle NTO del PI	490 mq	Modifica di zona di PI Aumento della superficie permeabile e edificabile
Attuale dimensione della zona di tipo D3.2	1.320 mq	
VARIANTE: nuova perimetrazione di zona D3.2 comprendente la precedente zona Sc, la zona D3.2 e la corretta perimetrazione in ampliamento della zona sulle reali particelle catastali di proprietà.	1.870 mq	1.320 mq + 490 mq = 1.810 mq + 60 mq (ampliamento per adattamento perimetri catastali) = 1.870 mq totali

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A SERVIZI

La conversione della zona "Sc: aree per attrezzature a parco e lo sport" per l'estensione della limitrofa zona di tipo D3.2 (007) di cui all'Art. 37 delle NTO del PI comporta una diminuzione delle zone a standard per 490 mq.

Si precisa che la zona "Sc: aree per attrezzature a parco e lo sport" come da PI vigente (area attrezzata non esistente ad oggi utilizzata come parcheggio) SERVIZI NON REALIZZATI

Il rapporto superficie a servizi per abitante teorico complessivamente determinato risulta ampiamente sopra i minimi di legge: 41,25 mq/abitante nell'ipotesi media di 200 mc/abitante ed 100 mc/turista insediato, di cui 10,01 di standard primari (verde attrezzato e parcheggi) e 31,24 di aree a servizi secondari. Naturalmente tali rapporti variano in relazione a ciascun Ambito Territoriale Omogeneo e tengono conto del diverso peso attribuito agli standard per i residenti stabili e a quelli per i residenti turistici.

ATO	Popolazione insediata	Aree a standard pubblici								Abitanti teorici aggiuntivi			Abitanti teorici totali
		Esistenti				Progetto				PRG vigente	PAT	Totale	
	Residenti	Mq/abitante aree a verde primario	Mq/abitante aree a parcheggio	Mq abitante aree a standard secondarie	Mq abitante totale aree a standard	mq/abitante aree a verde primario	Mq/abitante aree a parcheggio	Mq abitante aree a standard secondarie	Mq abitante totale aree a standard				
1	6.706	1,15	2,47	29,60	33,22	6,00	6,00	40,00	52,00	1.825	-	1.825	8.531
2	2.594	-	2,56	20,37	22,93	6,00	6,00	35,00	43,33	1.225	-	1.225	3.819
3	2.829	60,21	40,91	201,20	302,31	5,00	5,00	30,00	40,00	-	500	500	3.329
Totale	12.130	0,63	1,36	16,37	18,36	4,84	5,17	31,24	41,25	3.050	500	3.550	15.680
	12.130	0,63	1,36	16,37	18,36	4,84	5,17	31,24	41,25	3.050	500	3.550	15.680

L'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE 2 ricade nell'AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO numero 3 – ATO 3 BIBIONE.

La verifica del dimensionamento comporta:

MODIFICA CON ACCORDO DI P.	CONCLUSIONI
Sc: aree per attrezzature a parco e lo sport Numero 83 Diminuzione per 490 mq	Diminuzione delle aree Sc: aree per attrezzature a parco e lo sport per estensione di 490 mq Si precisa che la zona "Sc: aree per attrezzature a parco e lo sport" come da PI vigente (area attrezzata non

	esistente ad oggi utilizzata come parcheggio) SERVIZI NON REALIZZATI
--	---

La modifica apportata alle aree a standard è irrilevante rispetto alle condizioni esistenti e mantiene le condizioni inalterate rispetto alla verifica degli standard urbanistici sia rispetto allo stato di fatto che rispetto ai limiti di legge da rispettare.

Si allega la seguente tabella riportata dal TITOLO IV - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI riportato al punto 2. DIMENSIONAMENTO punto 2.1 tabella riferita all'ATO 3 BIBIONE.

	Stato di fatto	PRG vigente	definiti dal PAT	TOTALI
Abitanti teorici	2.829	-	500	3.329
Turisti teorici insediati	80.291	7.360	- 1.000	86.651
Totale abitanti teorici insediabili	83.120	7.360	- 500	89.980
Volume aggiuntivo mc	-	736.000	-	736.000
Superficie insediamenti all'aperto	-	-	-	-
mc/abitante teorico	129	200	200	200
mc/turista teorico insediato	100	100	100	100
mq/turista teorico insediato	150	150	150	150
mq/abitante di standard primari	101,11	4,41	5,59	10,00
mq/abitante di standard secondari	201,20	7,43	22,57	30,00
mq/abitante di standard totali	302,31	11,84	28,16	40,00
standard primari totali mq	286.083	113.243	786.557	899.800
standard secondari totali mq	569.245	102.673	2.596.726	2.699.399
standard totali mq	855.328	215.916	3.383.283	3.599.199

DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

Di seguito si riporta il dimensionamento dei volumi rispetto al PAT.

	VIGENTE	AP2	note
Estensione	1.300 mq	1.870 mq	+ 570 mq
Superficie Complessiva	0,667 mq/mq di SC SC = 867,1 mq Perequato + 0,667 mq/mq SC = 1.734,2 mq	11.000 mq SC	2.495 mq di SC su 1.870 mq + 8.505 mq
Altezza massima dei fabbricati	ml. 25,00.	ml. 50,00.	+ 25,00 ml

Tabella del dimensionamento del PAT per il settore alberghiero

PAT								TOTALE
Non compatibilità mc	Ambiti di espansione mc	Consolidato mc	Qualità urbana mc	Qualità territoriale mc	Alberghiero mc	Res. Stabile mc	Totale PAT mc	
- 11.000	11.000		-	-	-	-	-	365.000
- 34.500	15.000	19.500	-	200.000	-	-	200.000	445.000
- 612.000		150.000	62.000	150.000	150.000	100.000	-	736.000
- 657.500		169.500	62.000	350.000	150.000	100.000	200.000	1.546.000

MONITORAGGIO DEL CONSUMO DI SUOLO

La modifica è interna ai perimetri definiti come “Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017”.

La modifica non comporta consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017.

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.

NORME TECNICHE OPERATIVE (da PI vigente)

ART. 20. TUTELA DEL PAESAGGIO

1. [...]

2. [...]

3. *Pertinenze delle strutture ricettive alberghiere. In conformità all'art. 12, comma 4 delle N. di A. del PAT negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera g) del primo comma dell'Art. 1 sono riportati i perimetri delle pertinenze delle strutture ricettive alberghiere che comprendono le strutture ed attrezzature alberghiere e le loro pertinenze fondiari, localizzate nell'ambito territoriale di Bibione, classificate dal PAT come invarianti di natura architettonica e ambientale, al fine di contrastare i processi di dismissione e cambio di destinazione d'uso che comportano l'impoverimento 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. 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. (*)*

()ART. 15 LE AZIONI STRATEGICHE (da PAT vigente)*

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*

ART. 37. ZONE "D3.2"

1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente alle strutture ricettive in ambiti di urbanizzazione consolidata a densità elevata con tipologie edilizie intensive.

2. Destinazioni d'uso ammesse: strutture ricettive alberghiere.

3. Tipi di intervento ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 e nuova costruzione nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.

4. È sempre ammessa la saturazione dei seguenti indici di edificabilità fondiaria, nel rispetto della seguente disciplina urbanistica di zona:

Indice di edificabilità fondiaria primario = **0,667** mq/mq di SC. Qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare in classe energetica A4 gli edifici oggetto di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione è riconosciuto al medesimo un mq di jus ædificandi aggiuntivo per ogni mq di intervento, fino ad un massimo di **0,667** mq/mq di SC aggiuntivi, non cumulabili con gli interventi di ampliamento di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019.

Indice di edificabilità fondiaria perequato = 0,667 mq/mq di SC, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 9.

Indice di copertura massimo = 40%

Superficie del lotto minimo = mq 600

Altezza massima dei fabbricati = ml. 25,00.

Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà) = ml. 6,00

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00. È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

Distanza minima dalle strade: all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le distanze minime dalle strade sono le seguenti:

- Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00;
- Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50;
- Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00.

5. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, oppure altezze superiori, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.

6. In aggiunta agli indici di edificabilità previsti per le singole zone, è ammessa la realizzazione di autorimesse o posti auto coperti a servizio delle attività ricettive alberghiere nella misura di un mq di Superficie Accessoria per ogni dieci mc di Volume Totale fino ad un massimo di 18 mq di Superficie Accessoria per camera; oltre sono computate come SA per la parte aggiuntiva.

ART. 49. DISCIPLINA DEGLI SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITÀ COLLETTIVE

1. Le aree classificate dal P.I. come spazi pubblici o riservati alle attività collettive sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definite dall'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847 come modificato dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e s.m.i.
2. Tali aree costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, come integrato dall'art. 31 della L. R. 11/2004.
3. In tali aree sono ammessi altresì gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico diverse da quelle classificate come opere di urbanizzazione ai sensi del primo comma del presente articolo, che tuttavia non potranno essere computate ai fini della dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde o a parcheggio di cui al secondo comma del presente articolo.
4. Le aree e gli edifici di cui al presente articolo saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali, ubicando in modo opportuno le aree per parcheggio di automobili.
5. In relazione alla loro utilizzazione sono così classificati:
 - Fa) Aree per l'istruzione;
 - Fb) Aree per attrezzature di interesse comune;
 - Fc) Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport;
 - P) Aree per parcheggi.
6. Per le aree classificate come Fa) ed Fb) sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:
 - Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 1 mq./mq. di SC;
 - Rapporto di copertura massimo = 35 %;
 - Altezza massima dei fabbricati = PT + due piani abitabili (ml. 10,00), ad eccezione di chiese e campanili, per i quali valgono le determinazioni dei singoli progetti attuativi;
 - Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00;
 - Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso del confinante; la costruzione a confine è sempre ammessa ai sensi del Codice Civile.
 - Distanza minima dalla strada = ml. 5,00.
7. Per le aree classificate come Fc) sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:
 - Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 0,1 mq./mq. di SC;
 - Rapporto di copertura massimo = 10 %;
 - Altezza massima dei fabbricati = secondo esigenze le tecniche degli impianti
 - Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00;
 - Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso del confinante; la costruzione a confine è sempre ammessa ai sensi del Codice Civile.
 - Distanza minima dalla strada = ml. 5,00;
8. Tutti gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico possono venire realizzate e gestiti:
 - A) come impianto pubblico realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;
 - B) come impianto in uso pubblico; tale ipotesi/fattispecie si configura quando il comune non procedendo direttamente all'acquisizione ed utilizzazione dell'area, affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di piano, ad associazioni sportive o simili o a privati, a condizione che venga stipulata con il Comune una convenzione nella quale siano definiti:
 - a) le modalità tecniche di realizzazione e utilizzo dell'area, con particolare riferimento alla gestione dell'opera/impianto e alla organizzazione delle attività, comprensive delle eventuali attività complementari di ristorazione;
 - b) le modalità di esercizio delle opere/impianti, con particolare riferimento all'accessibilità da parte dei cittadini;
 - c) la durata della convenzione;
 - d) le garanzie reali o finanziarie o entrambe e/o tutte le garanzie (compreso l'eventuale trasferimento dei rischi nell'ipotesi di PPP).
 - e) Le modalità di tutela di cui la PA deve disporre in caso di inadempimenti parziali o totali alle clausole contrattuali per fatto e colpa del contraente.
 - C) Opere realizzate dall'ente ed affidate in concessione la gestione a soggetto privato.
9. La convenzione di cui al precedente comma è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.
10. Nelle tavole di progetto del PI la distinzione tra Aree per l'istruzione (Fa), Aree per attrezzature di interesse comune (Fb), Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport (Fc) e parcheggi (P) è indicativa, come la definizione delle singole destinazioni d'uso all'interno delle rispettive classi, sarà determinata precisamente in sede di attuazione mediante l'approvazione del progetto definitivo.

Art. 50. Standard urbanistici, parcheggi pubblici e privati e servizi pubblici

1. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:
 - a) Relativamente alla residenza m² 30 per abitante teorico;
 - b) Relativamente all'industria e artigianato, m² 10 ogni 100 m² di superficie territoriale delle singole zone;
 - c) Relativamente al commercio e direzionale, m² 100 ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento;
 - d) Relativamente alle attività ricettive e al turismo, m² 15 ogni 100 m³, oppure m² 10 ogni 100 m², nel caso di insediamenti all'aperto.
2. Le dotazioni di cui al precedente comma 1 devono essere assicurate in sede di PUA, per le aree di nuova formazione, mentre per i PUA e gli interventi entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata si applica il disposto di cui ai successivi commi 3, 9, 11 e 13.
3. Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le seguenti soglie minime di aree di urbanizzazione primaria da rispettare nel dimensionamento dei PUA e degli interventi, potendo procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l'idoneità funzionale, in relazione al contesto e al tipo d'intervento:
 - 5 mq/abitante per le aree destinate a parcheggio, con un minimo di mq 250;
 - 15 mq/abitante per le aree destinate a verde attrezzato, con un minimo di mq 1000.
4. In presenza di destinazioni d'uso miste, lo strumento urbanistico attuativo dovrà indicare il volume, ovvero la superficie lorda di pavimento prevista in relazione alle aree a servizi pubblici contenute nel PUA, ed attribuite (anche in quota parte) alle diverse superfici fondiarie previste, oltre la quale la localizzazione di ulteriori superfici commerciali, direzionali e turistiche sarà subordinata alla realizzazione delle corrispondenti aree standard all'interno del campo di intervento.
5. Le aree per servizi di cui ai commi precedenti dovranno essere accessibili, fruibili, dotate di adeguatezza tecnologica e semplicità ed economicità di gestione. Non potranno essere computate come dotazione di aree per servizi negli insediamenti residenziali, gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentono la loro fruibilità da parte della collettività.
6. Negli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione - qualora non si configurino come ristrutturazione edilizia - nuova costruzione di edifici destinati ad attività residenziali, e ricettive alberghiere, nonché nei cambio di destinazione d'uso relativi alle medesime attività, è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici, e nelle pertinenze degli stessi, nella misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi della costruzione oggetto di intervento (non computandosi le parti destinate a parcheggio, rimessa o garage), con un minimo di un posto auto per ogni camera nel caso delle attività ricettive alberghiere. Tale rapporto può essere assicurato anche mediante convenzionamento di aree pubbliche o private che non riducano le dotazioni minime obbligatorie di cui ai precedenti commi.
7. Negli interventi di cui al comma precedente, destinati ad attività residenziali, almeno il 30% dell'area a parcheggio ad uso privato dev'essere destinata a posto auto coperto o garage, con un minimo di mq. 15,00 per ogni nuovo alloggio. Anche per i nuovi alloggi, ricavati attraverso il frazionamento di edifici esistenti in più unità immobiliari, deve essere garantito un posto macchina di almeno mq 15,00, per ogni nuova unità abitativa. L'obbligo di garantire il garage o il posto auto coperto per ogni nuovo alloggio non si applica agli interventi di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso che comportano l'aumento del numero di abitazioni nelle Z.T.O. D1, D2 e D3; in questi casi è sufficiente l'individuazione, nell'ambito dell'area scoperta di pertinenza, di un posto auto di almeno mq. 12,50 per ogni nuovo alloggio.
8. Negli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione - qualora non si configurino come ristrutturazione edilizia - nuova costruzione, cambio di destinazione di edifici destinati ad attività artigianali, industriali ed agroindustriali, nonché depositi commerciali per i quali non è prevista l'apertura al pubblico, all'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area pari a 25 mq per addetto e comunque non inferiore al 10% della superficie lorda di pavimento.
9. Negli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione - qualora non si configurino come ristrutturazione edilizia - nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso, la quantità minima di superficie destinata a servizi pubblici per i complessi commerciali, il terziario diffuso, le attività direzionali non può essere inferiore:
 - a) nelle zone A, B, C1, C2, D1, D2, D3 ad esclusione delle aree o soggette a P.U.A. vigente o di progetto, a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento dell'intero complesso, fatto salvo quanto previsto al comma successivo per gli esercizi di vicinato localizzati in zona A;
 - b) nelle zone A, B, C1, C2, D1, D2, D3 limitatamente alle aree soggette a P.U.A. vigente o di progetto, a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento dell'intero complesso, fatto salvo quanto previsto al comma successivo per gli esercizi di vicinato localizzati in zona A.
10. Entro la zona A la dotazione di parcheggi per gli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a mq 250 non è richiesta, ai sensi dell'art. 21, comma 6, lettera b) della LR 50/2012.
11. Nelle strutture alberghiere oltre a quanto previsto dal comma 6 del presente articolo, dovrà essere assicurata la dotazione minima di superficie destinata a servizi pubblici di cui al precedente comma 9 solo per gli spazi aperti al pubblico non strettamente connessi con l'attività alberghiera (ristoranti, sale convegni, bar, etc.).
12. Almeno la metà della superficie di cui al precedente comma 9 deve essere destinata a parcheggio; tale rapporto può essere conseguito anche mediante vincolo di destinazione di aree private. La dotazione di servizi pubblici prevista dal presente comma è ridotta del 50% per le medie strutture commerciali in cui sono poste in vendita le tipologie di prodotti elencate al comma 4 dell'art 5 del RR 21 giugno 2013, n 1, (ovvero mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami).
13. Per le zone A, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati a uso pubblico, possono essere definite da apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali, i sensi dell'art. 21, comma 6, lettera a) della LR 50/2012.

14. Qualora si debbano insediare in zone territoriali omogenee diverse dalle zone A, grandi strutture di vendita, come definite dall'art. 3, comma 1, lettera g), della L.R. 28 dicembre 2012, n. 50, la dotazione di parcheggi pubblici o a uso pubblico devono avere comunque una superficie minima complessiva non inferiore a quanto prescritto al comma 4 dell'art. 5 del RR 21 giugno 2013, n.1.

15. Quando non risultasse possibile garantire le quantità minime di parcheggio ad uso pubblico e privato e di servizi pubblici, di cui ai precedenti commi, negli interventi di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti o frazionamento di edifici esistenti in più unità immobiliari, senza compromettere gravemente l'integrità strutturale e/o funzionale dell'edificio oggetto d'intervento, ovvero sulla base di quanto previsto dalla vigente legislazione regionale ai sensi dell'art. 32, commi 2 e 3 della LR 11/2004, il Comune può concedere la monetizzazione degli stessi, sulla base dei costi reali di realizzazione.

16. È facoltà del comune disciplinare l'uso di aree di proprietà privata da adibire a servizi pubblici con apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, ai sensi del comma 5 dell'art. 31 della LR 11/2004.