



COMUNE DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO

Città Metropolitana di Venezia

REGIONE DEL VENETO

20/02/2024

VIN

PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE - AP 2

Relazione Tecnica Allegato E

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

1. INTRODUZIONE	4
2. IL PROGETTO: ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AP2	9
Premessa.....	9
Costituzione dell'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE.....	9
Obiettivi della VARIANTE	11
Localizzazione	12
Ambito di intervento.....	19
PIANIFICAZIONE VIGENTE.....	25
Piano di Assetto del Territorio	25
Piano degli Interventi.....	37
Documento programmatico DGC 52/2017 e DGC 01/2020.....	40
Modifiche dell'ACCORDO AP 2.....	41
Contenuti dell'ACCORDO AP 2	43
AP 2 e progetto edilizio.....	46
Render.....	48
Intervisibilità	53
VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI	61
MONITORAGGIO DEL CONSUMO DI SUOLO	62
Coerenza allo Strumento Urbanistico	63
3. RETE NATURA 2000	65
3.1 LE AREE TUTELATE	65
Si ritiene utile approfondire gli aspetti riferiti ai seguenti siti	66
SIC IT3250033 - Laguna di Caorle e Foce del Tagliamento.....	67
ZPS IT3250041 - Valle Vecchia, Zumelle, Valli di Bibione.....	71
3.3 RELAZIONI E CONNESSIONI TRA L'AREA DI INTERVENTO E LA RETE NATURA 2000	74
4. TUTELE E VALORI	76
5. VALUTAZIONI E CONCLUSIONI	77
5.1 VALUTAZIONI	77
5.2 CONSIDERAZIONI	80
5.3 ESITO DELLA PROCEDURA VALUTATIVA.....	81

1. INTRODUZIONE

La presente relazione tecnica è stata realizzata ad integrazione dell'Allegato E di cui alla DGR 1400/2017, la relazione si occupa di descrivere gli aspetti specialistici in riferimento alla Dichiarazione di non necessità della procedura di Valutazione di Incidenza per la Variante al ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AP 2 del Comune di San Michele al Tagliamento.

La documentazione è stata realizzata ai sensi della normativa vigente ed in particolare di quanto deliberato dalla Regione del Veneto con DGR n. 1400 del 2017, in attuazione Direttiva "habitat" 92/43/CEE, del D.P.R. 357/1997 e secondo quanto indicato nel documento "La Gestione dei Siti della Rete Natura 2000 – Guida all'interpretazione dell'articolo 6 della direttiva habitat 92/43/CEE".

La Direttiva Habitat stabilisce all'Art. 2 gli obiettivi che hanno portato alla definizione a livello europeo dei Siti di Natura 2000, ovvero:

- Lo scopo della direttiva è contribuire a salvaguardare la biodiversità mediante la conservazione degli habitat naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche nel territorio europeo degli Stati membri al quale si applica il trattato;
- Le misure adottate a norma dalla Direttiva Habitat sono intese ad assicurare il mantenimento o il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, degli habitat naturali e delle specie di fauna e flora selvatiche di interesse comunitario;
- Le misure adottate a norma della direttiva tengono conto delle esigenze economiche, sociali e culturali, nonché delle particolarità regionali e locali.

Sempre in riferimento alla Direttiva Habitat 92/43/CEE gli stati membri si occupano di:

- Stabilire le misure di conservazione necessarie che implicano all'occorrenza appropriati piani di gestione specifici o integrati ad altri piani di sviluppo e le opportune misure regolamentari, amministrative o contrattuali che siano conformi alle esigenze ecologiche dei tipi di habitat naturali di cui all'allegato I e delle specie di cui all'allegato II presenti nei siti;
- Adottare le opportune misure per evitare nelle zone speciali di conservazione il degrado degli habitat naturali e degli habitat di specie nonché la perturbazione delle specie per cui le zone sono state designate, nella misura in cui tale perturbazione potrebbe avere conseguenze significative per quanto riguarda gli obiettivi della presente direttiva;
- Calcolare mediante opportuna valutazione se un piano o progetto può avere incidenze significative su un Sito di Rete Natura 2000, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti e tenendo conto degli obiettivi di conservazione del medesimo.

Conseguentemente a quanto stabilito dalla normativa vigente, in primis dalla citata Direttiva Habitat 92/43/CEE, la Valutazione di Incidenza ambientale ha lo scopo di valutare in modo approfondito e completo gli effetti potenziali e le eventuali incidenze negative che il progetto può mettere in atto in riferimento al sito tutelato.

SI PRECISA CHE ALL'INTERNO DEL LOTTO DI INTERVENTO NON VI SONO ZONE DI TUTELA AI SENSI DELLA RETE NATURA 2000.

SI PRECISA CHE NELLE AREE LIMITROFE E NEL CONTESTO NON VI SONO ZONE DI TUTELA AI SENSI DELLA RETE NATURA 2000.

SI PRECISA CHE L'INTERVENO DI PONE ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA L R14/2017 IN UN LOTTO GIA' EDIFICATO IN CNTESTO EDIFICATO ALL'INTERNO DELL'ABITATO DI BIBIONE.

SI PRECISA CHE I SITI PIU' VICINI APPARTENENTI ALLE ZONE DI TUTELA AI SENSI DELLA RETE NATURA 2000 DISTANO 620 METRI E 1.200 METRI.

In particolare per la zona di nostro interesse, ed in riferimento agli interventi illustrati in seguito, le aree della Rete Natura 2000 da prendere in considerazione poiché le più vicine al territorio comunale, sono:

- Zona di Protezione Speciale – IT3250041 – Valle vecchia – Zumelle – Valli di Bibione
- Zona di Protezione Speciale – IT3250040 – Foce del Tagliamento
- Sito di Interesse Comunitario – IT3250033 – Laguna di Caorle – Foce del Fiume Tagliamento

Ai fini della valutazione è importante evidenziare il concetto di "stato di conservazione soddisfacente degli habitat", poiché come stabilito dalla Direttiva Habitat "la salvaguardia, la protezione e il miglioramento della qualità dell'ambiente, compresa la conservazione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatiche, costituiscono un obiettivo essenziale di interesse generale perseguito dalla Comunità conformemente all'articolo 130 R del trattato" e che "per assicurare il ripristino o il mantenimento degli habitat naturali e delle specie di interesse comunitario in uno Stato di conservazione soddisfacente, occorre designare zone speciali di conservazione per realizzare una rete ecologica europea coerente secondo uno scadenziario definito", è utile riportare quanto stabilito dall'art. 1 della Direttiva, ovvero:

- Lo Stato di conservazione di un habitat naturale è l'effetto della somma dei fattori che influiscono sull'habitat naturale in causa, nonché sulle specie tipiche che in esso si trovano, che possono alterare a lunga scadenza la sua ripartizione naturale, la sua struttura e le sue funzioni, nonché la sopravvivenza delle sue specie tipiche nel territorio di cui all'articolo 2 della Direttiva;
- Lo stato di conservazione di un habitat naturale è considerato soddisfacente quando:

- la sua area di ripartizione naturale e le superfici che comprende sono stabili o in estensione;
 - la struttura e le funzioni specifiche necessarie al suo mantenimento a lungo termine esistono e possono continuare ad esistere in un futuro prevedibile;
 - lo stato di conservazione delle specie tipiche è soddisfacente ai sensi del punto successivo.
- Lo stato di conservazione è considerato soddisfacente quando:
 - i dati relativi all'andamento delle popolazioni della specie in causa indicano che tale specie continua e può continuare a lungo termine ad essere un elemento vitale degli habitat naturali cui appartiene,
 - l'area di ripartizione naturale di tale specie non è in declino né rischia di declinare in un futuro prevedibile;
 - esiste e continuerà probabilmente ad esistere un habitat sufficiente affinché le sue popolazioni si mantengano a lungo termine.

Inoltre, come previsto dalla DGR 1400/2017 al punto 2.2 dell'Allegato A "piani, progetti e interventi che non determinano incidenze negative significative sui siti rete natura 2000 e per i quali non è necessaria la valutazione di incidenza", secondo quanto espresso al paragrafo 3 dell'art. 6 della Direttiva 92/43/Cee, la valutazione dell'incidenza è necessaria per qualsiasi piano o progetto non direttamente connesso e necessario alla gestione dei siti della rete Natura 2000 "ma che possa avere incidenze significative su tali siti, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti" tenendo conto degli obiettivi di conservazione dei medesimi siti.

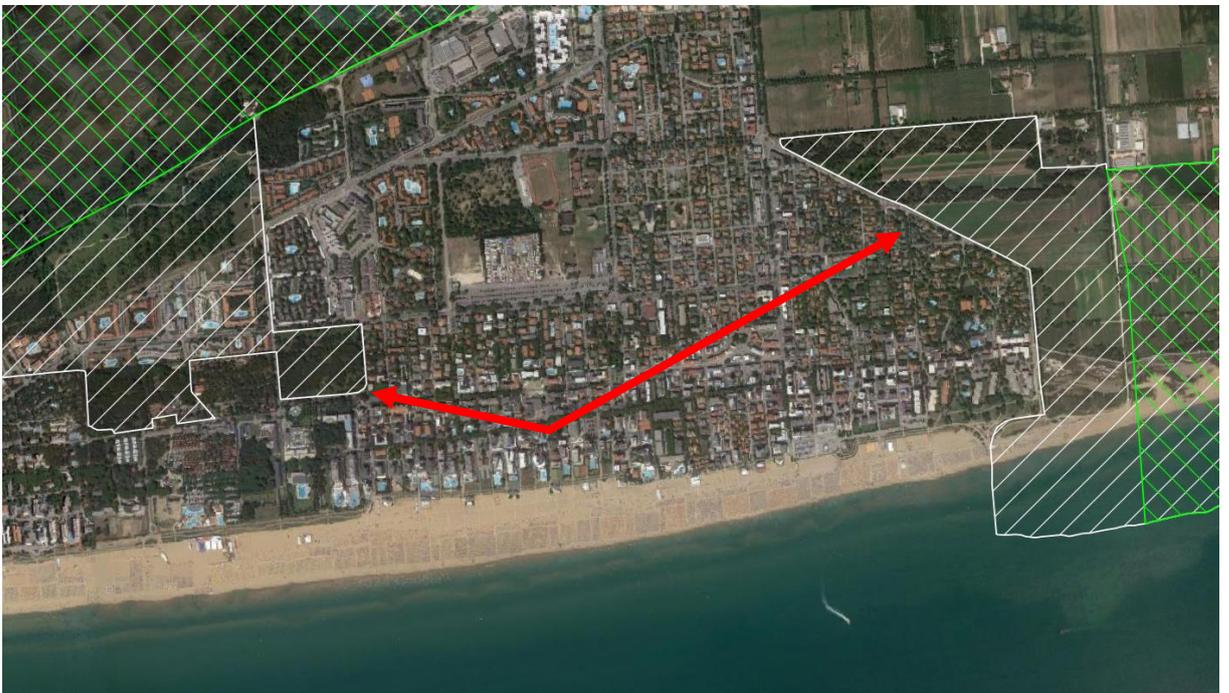
La DGR 1400/2017 definisce al punto 23 del capitolo 2.2 dell'Allegato A che la valutazione di incidenza non è necessaria, tra le altre opzioni, anche per "piani, progetti e interventi per i quali sia dimostrato tramite apposita relazione tecnica che non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000".

Inoltre la DGR stabilisce che nel caso in cui si ricada specificatamente al Punto 23 del succitato elenco presente al capitolo 2.2 dell'Allegato A si debba fare, oltre che la dichiarazione di cui all'Allegato E, "una relazione tecnica finalizzata ad attestare, con ragionevole certezza, che il piano, il progetto, l'intervento proposto non possa arrecare effetti pregiudizievoli per l'integrità dei siti Natura 2000 considerati".

La Relazione Tecnica redatta a supporto dell'Allegato E di cui alla DGR 1400/2017, è strutturata in 4 parti principali:

- IL PROGETTO: in cui si descrive il progetto, si identificano le caratteristiche e si evidenziano le modifiche apportate allo stato dei luoghi;

- **RETE NATURA 2000:** parte in cui si individuano e si descrivono le aree tutelate in relazione a quanto disposto dalle procedure e dalla normativa in materia di Valutazione di Incidenza, ed inoltre si evidenziano le relazioni e le connessioni tra l'area di intervento e la Rete Natura 2000;
- **TUTELE e VALORI:** parte in cui si verifica l'eventuale presenza di elementi naturali quali boschi, zone umide, prati, grotte, corsi d'acqua, ecc., nell'area interessata dalle previsioni del piano, progetto o intervento, con adeguata documentazione fotografica, ove ciò risulti possibile ed applicabile in relazione alle dimensioni e caratteristiche dell'area interessata;
- **VALUTAZIONI e CONCLUSIONI:** nella fase conclusiva si espone l'esito della Relazione Tecnica in cui si descrivono le valutazioni effettuate e le considerazioni, descrivendo inoltre le attività previste dal piano, progetto, intervento e di come queste possano, eventualmente, interferire con gli elementi da preservare e di valore.



2. IL PROGETTO: ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AP2

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 un 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

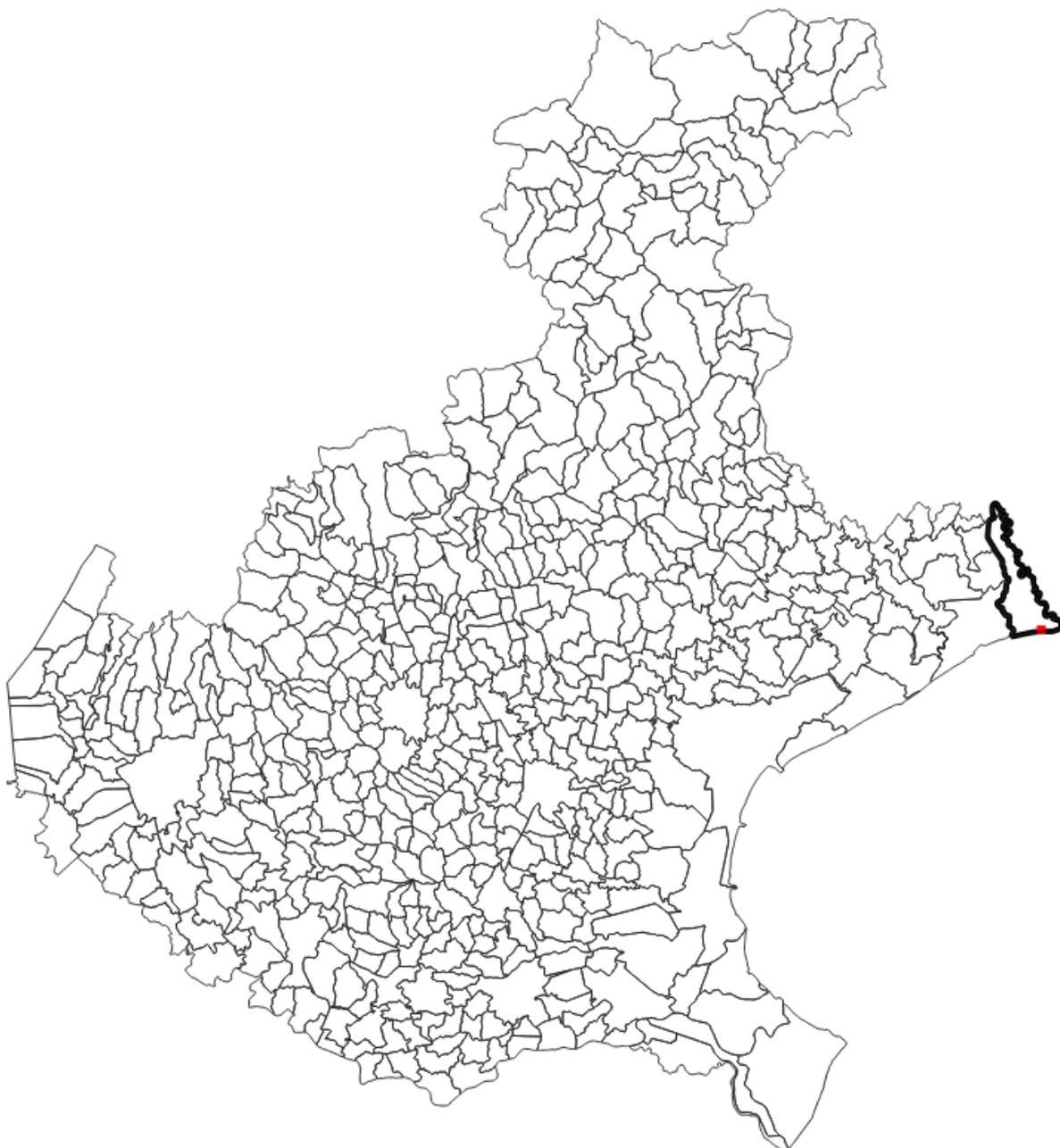
La presente variante al PI costituita dai contenuti dell'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AP2 ha come obiettivo quello di valorizzare le capacità dell'area di intervento sviluppando una maggiore offerta turistica e diversificando la possibilità di accoglienza.

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 Carne è stata occupata abusivamente da una cinquantina di extra comunitari.

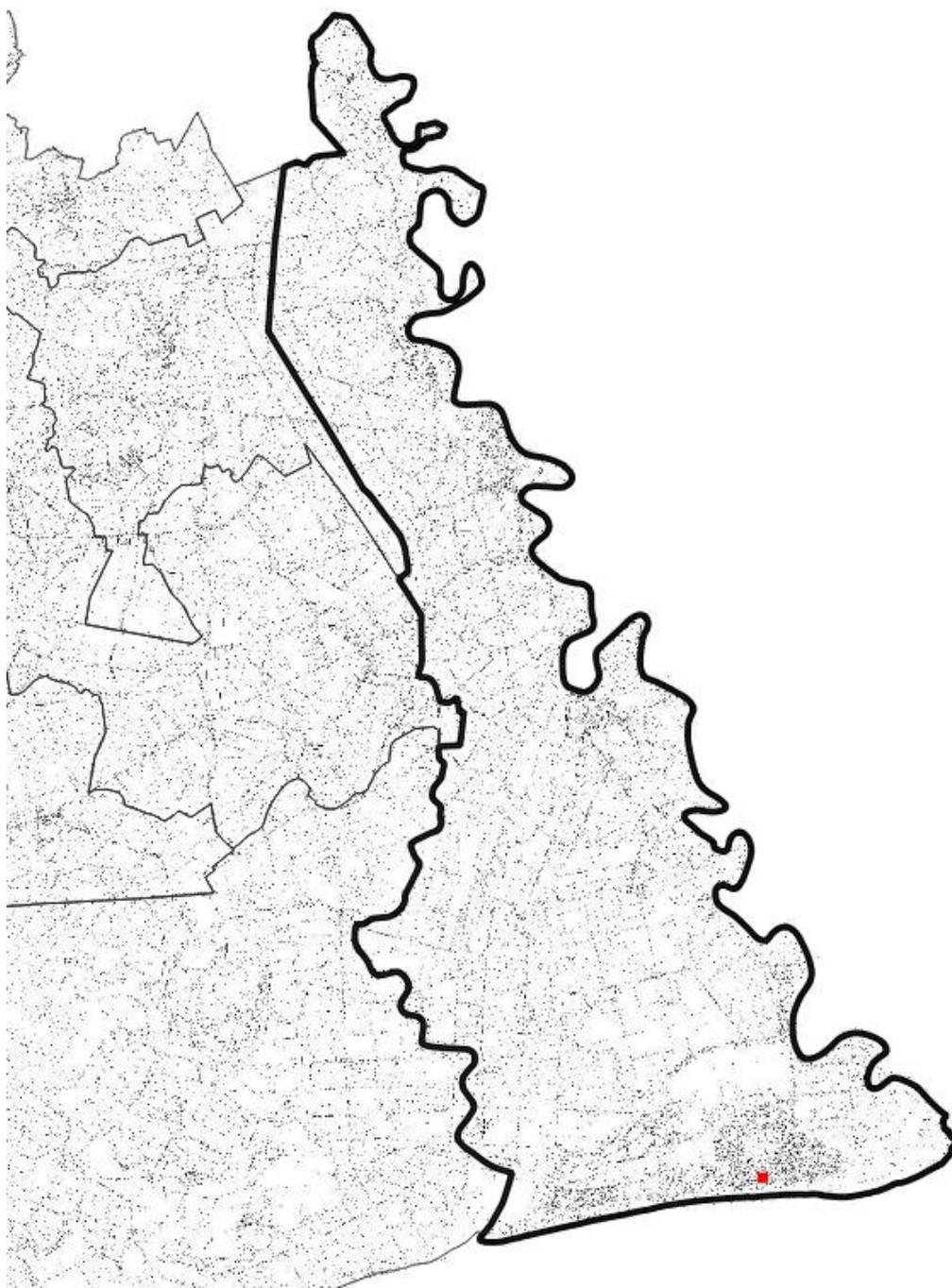
La variante è finalizzata a prevedere una nuova edificazione per il rilancio turistico della zona verso l'ampliamento dell'offerta turistica per una maggiore qualità e diversificazione degli alloggi.

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

Localizzazione



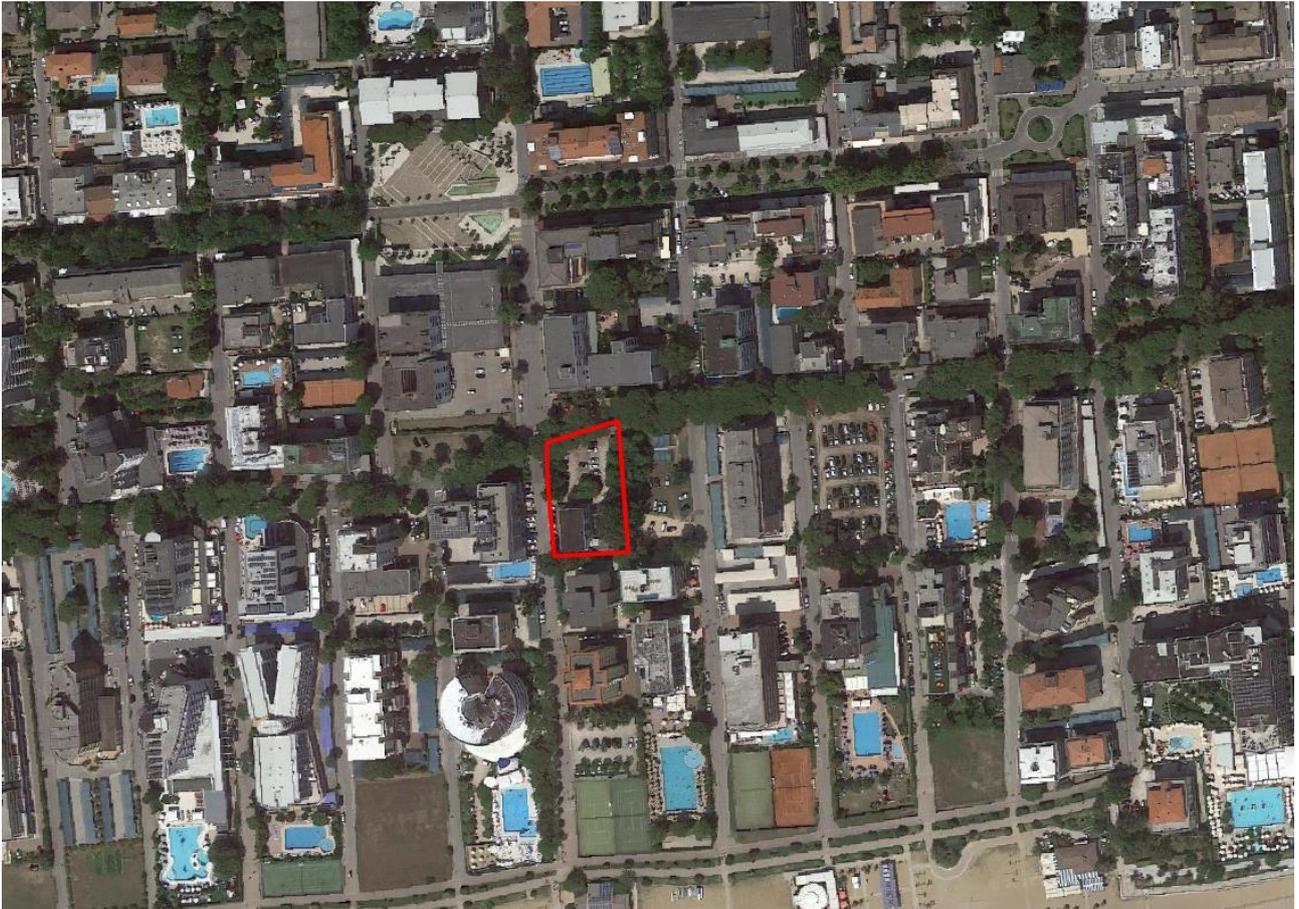
Il Comune di San Michele al Tagliamento è localizzato nel confine ad est della Regione del Veneto e della Città metropolitana di Venezia.



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



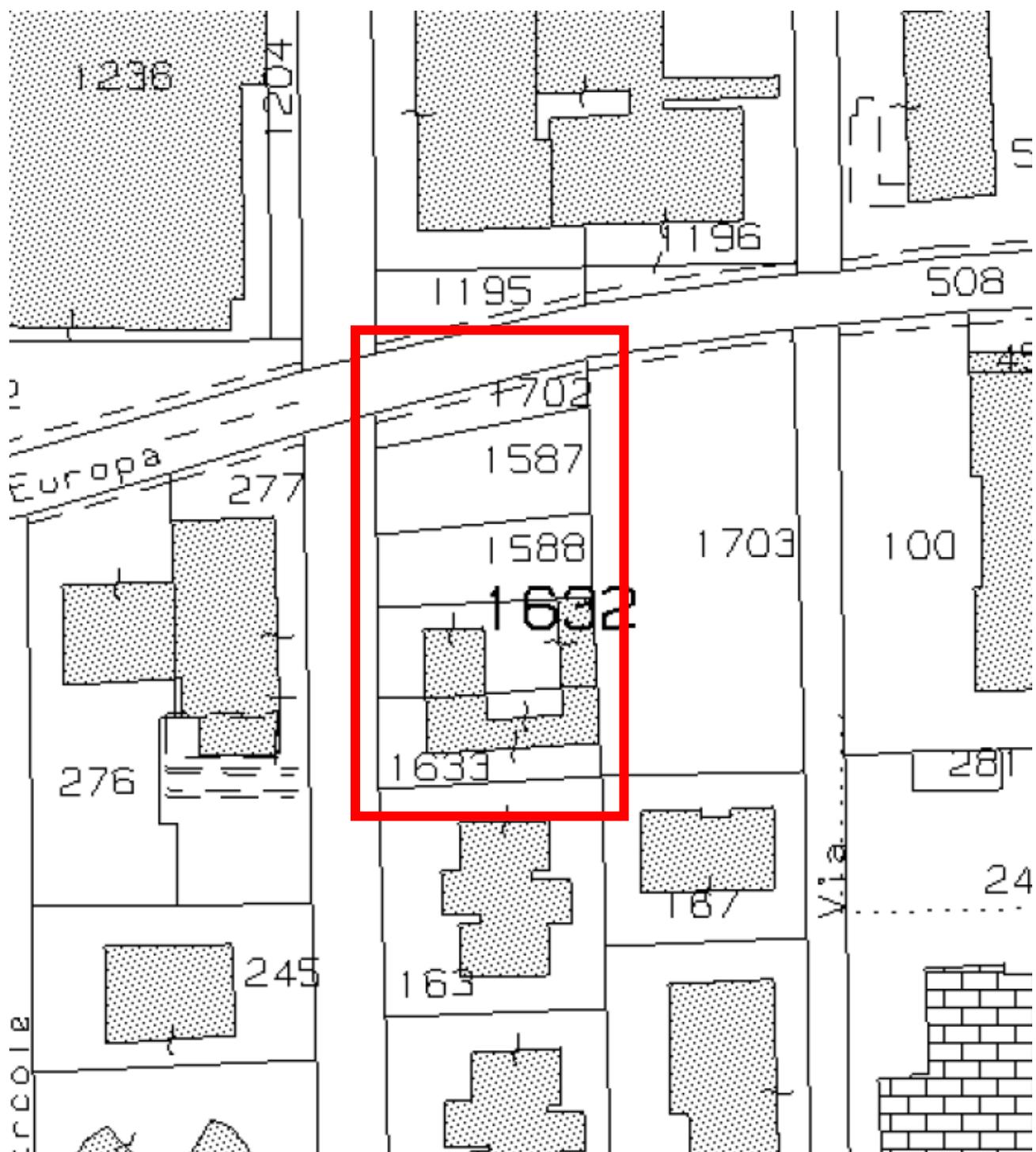
L'ambito di intervento dell'AP 2 è sito nel centro di Bibione nei pressi della spiaggia, in area edificata a carattere turistico.



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.



Estratto di Mappa catastale

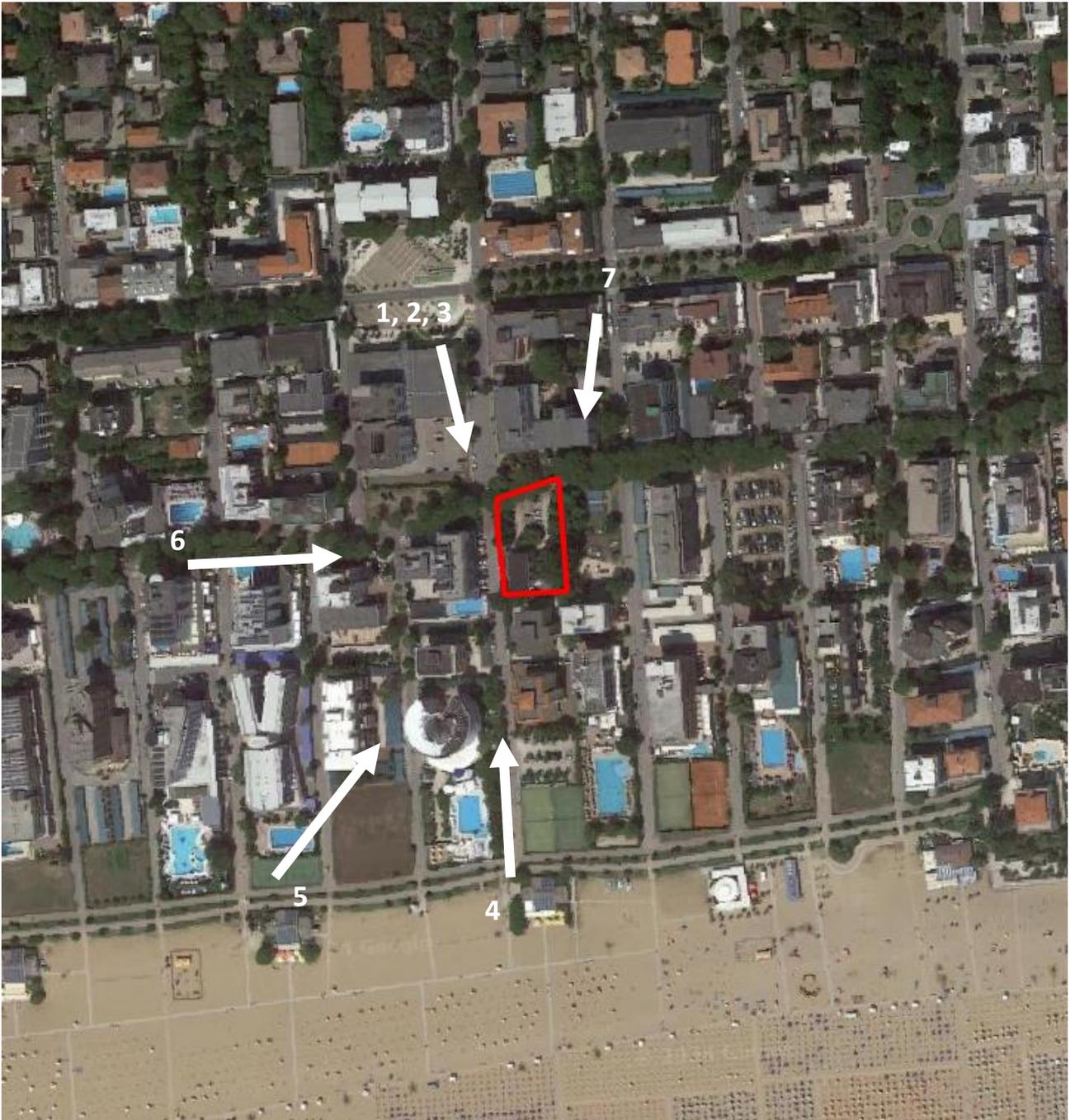


Particolare di Mappa catastale

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.*

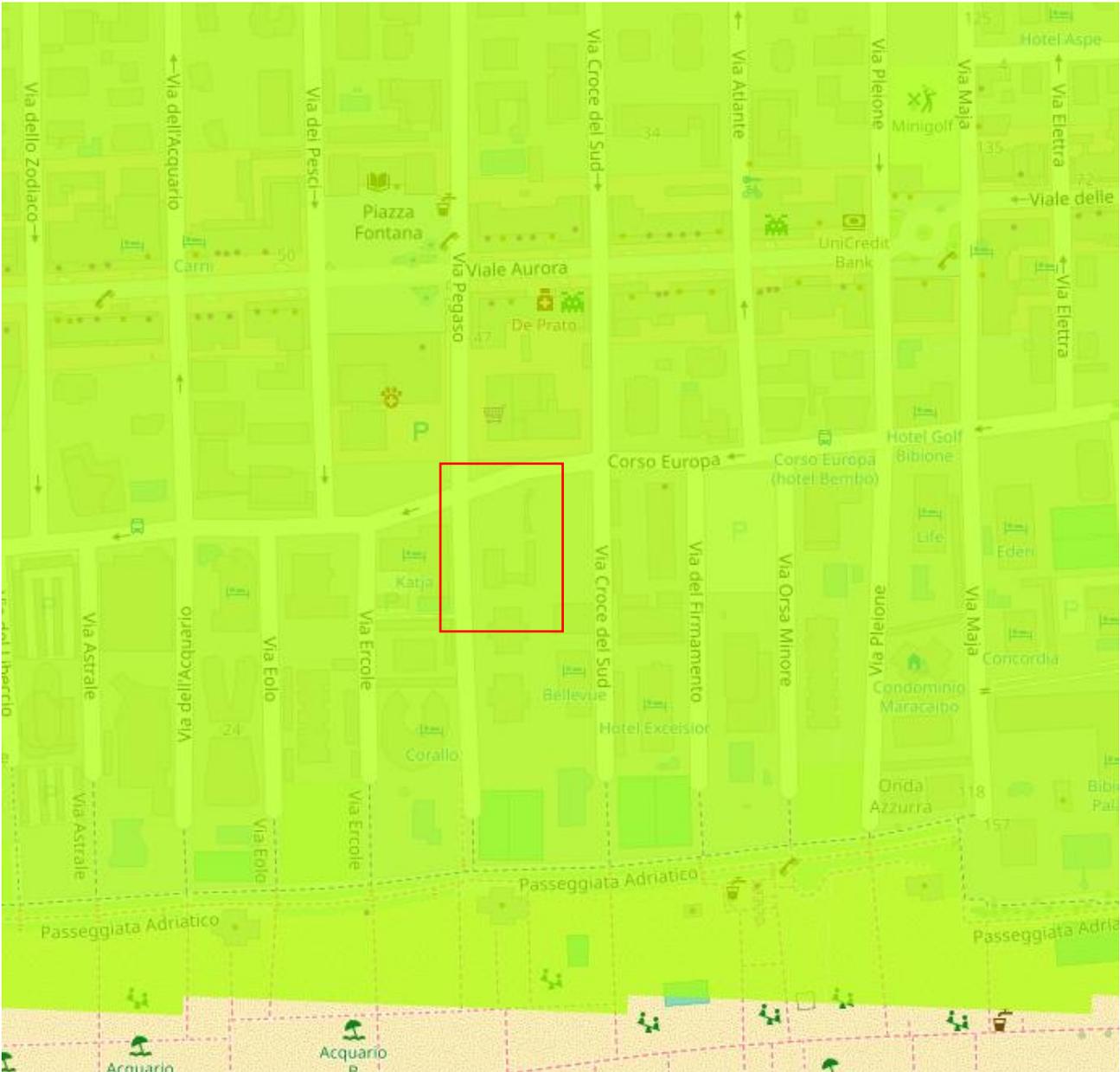
ART. 5 COMMA 28 e 29 NT del PAT

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 DELLA PERICOLOSITA' PRGA = P1

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 fondiari, 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.

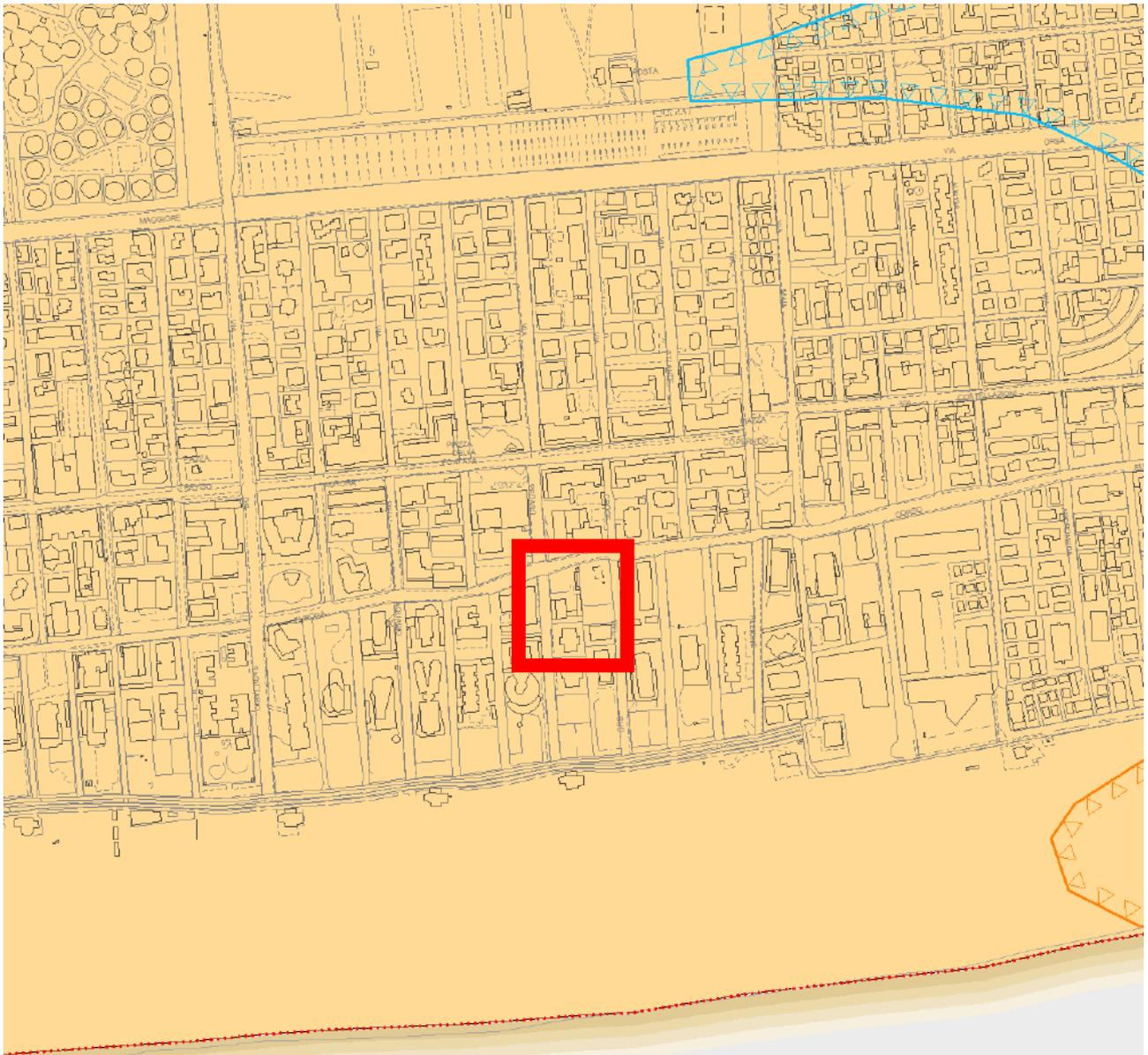
CAPO IV LA TRASFORMABILITÀ

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 ridotto²⁸.*

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

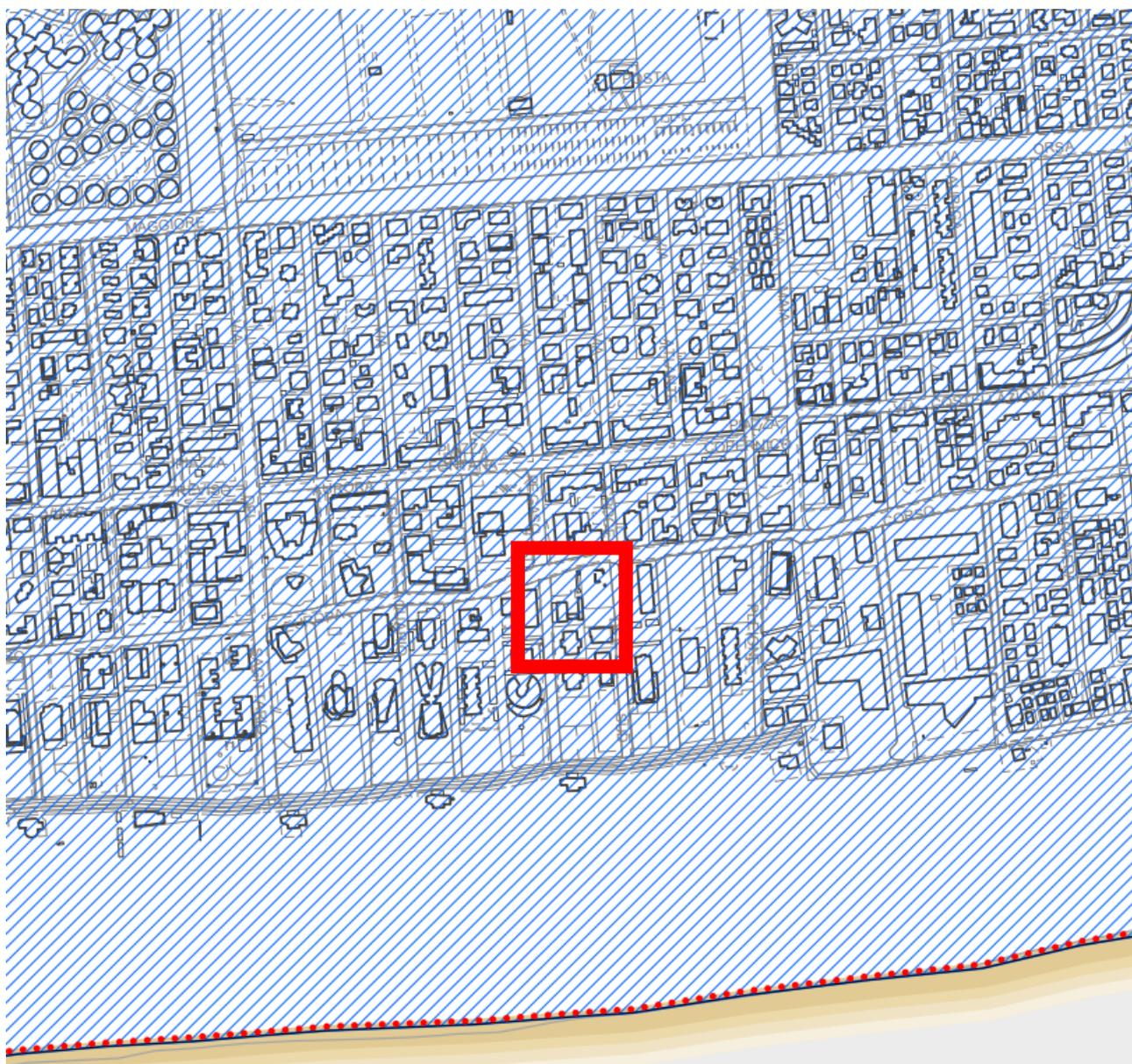
3. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata il PAT individua l'«ambito del Parco Tecnologico (PT)» di Bevazzana. Ferma la principale destinazione produttiva delle aree comprese nell'ambito del Parco Tecnologico - che contempla gli usi con essa compatibili ossia, in via esemplificativa, attività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

altresi 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.

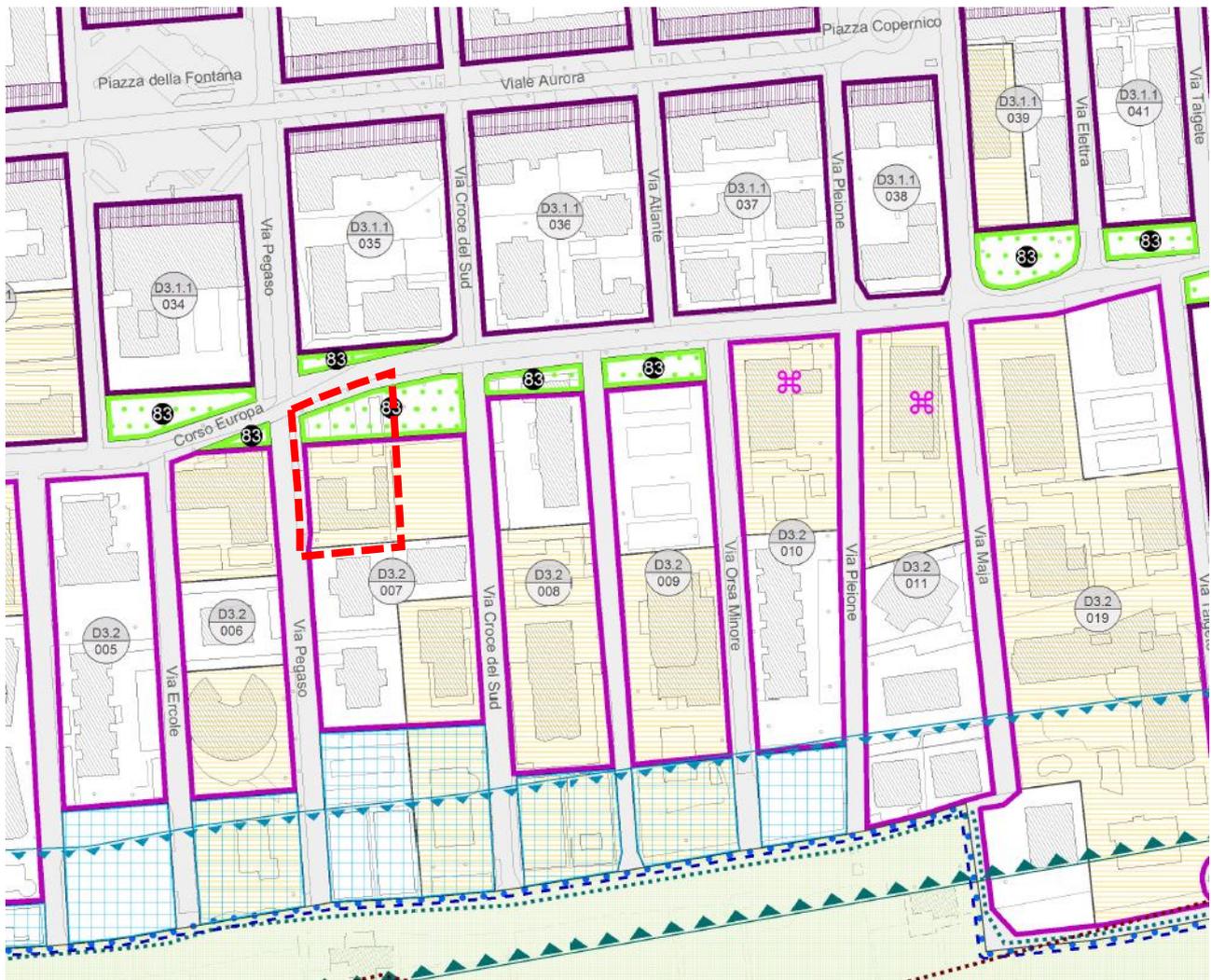
CARTA DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA LR 14/2017



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 invariante 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 aedificandi 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.

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 predispose 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

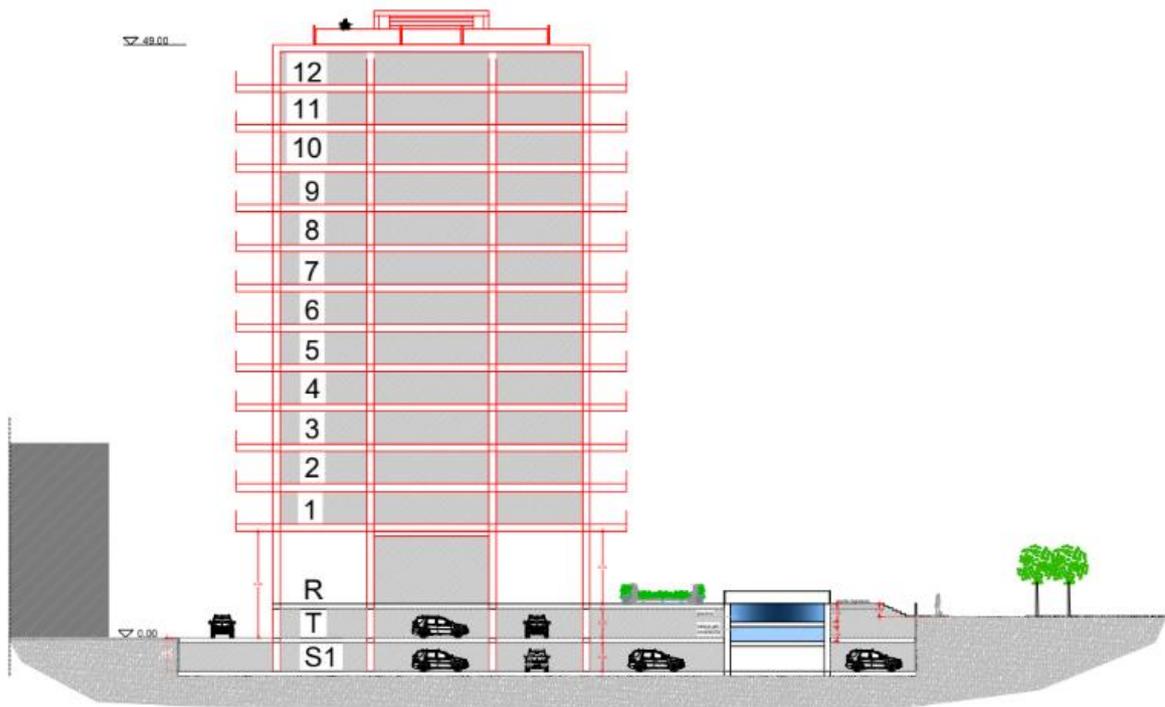
- RAPPORTO DI COPERTURA AL 100 % PER I PIANI INTERRATI O SEMI INTERRATI (parcheggi) e 60 % PER I PIANI FUORI TERRA

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;

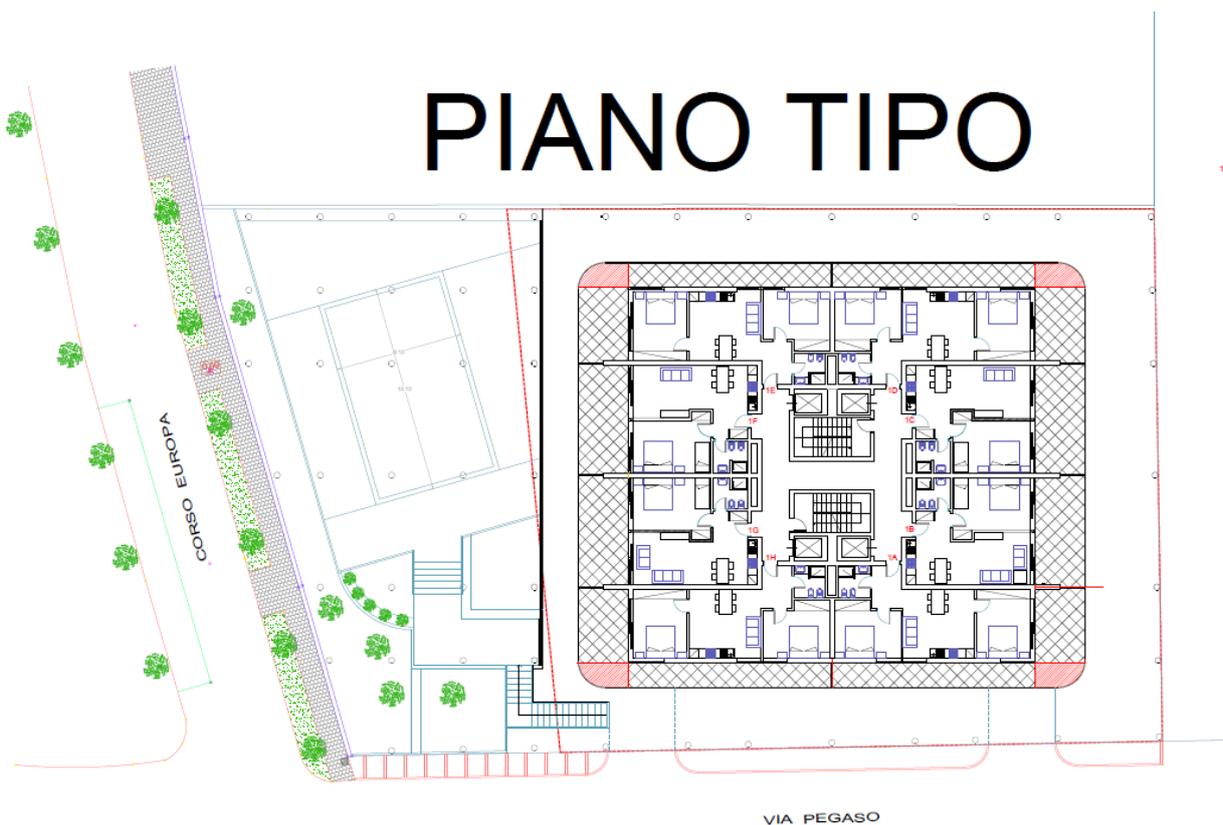
- INTRODUZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO PER RESIDENZIALE TURSITICO

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.



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 2

Dai render qui 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.

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



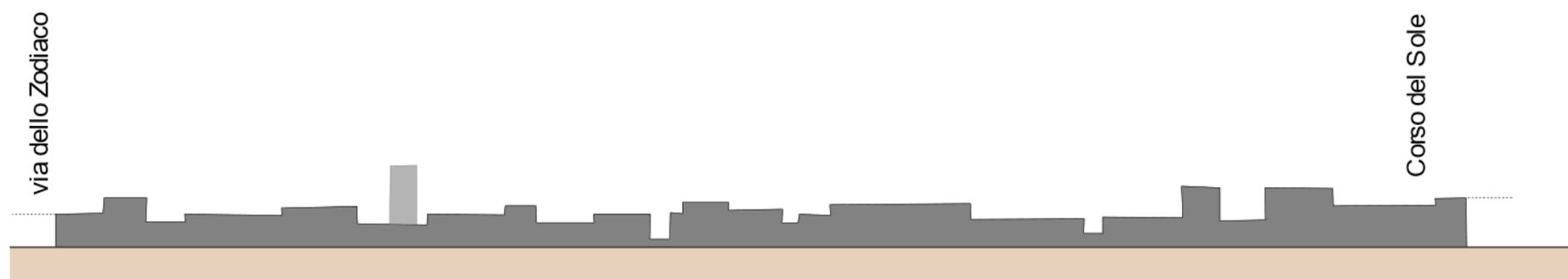
Nella cartografia soprariportata si evidenziano le altezze della località di Bibione suddivise per classi.

Le considerazioni possibili sono le seguenti:

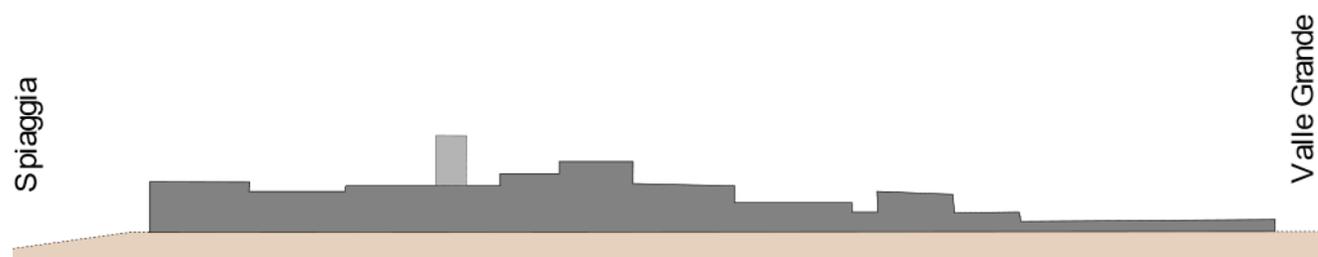
- La zona in cui si localizza l'intervento è la zona dove gli immobili hanno le altezze più elevate, sia per vocazione essendo fronte mare, sia per possibilità di PI che individua l'altezza massima in 25 metri;
- Dalla valutazione delle altezze esistenti si vede come lungo Corso Europa distante 180 metri 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

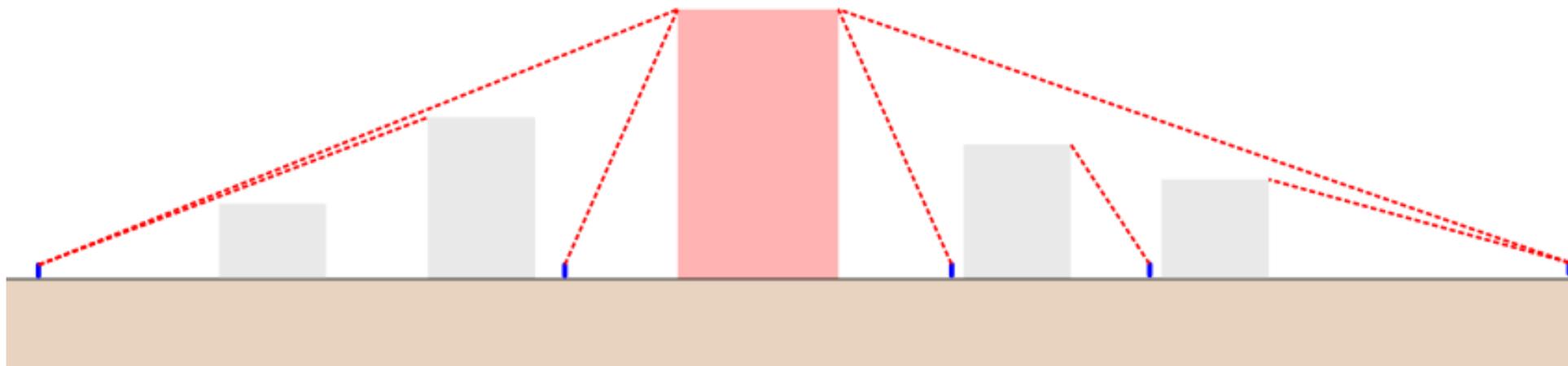
La visibilità degli elementi si valuta rispetto alle loro caratteristiche (grandezza e altezza) e soprattutto rispetto alla possibilità di vedere tali elementi (punti di vista e visuali principali).

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'edificato 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 zone 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.

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

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.

3. RETE NATURA 2000

3.1 LE AREE TUTELATE

Considerata la normativa vigente in materia, sia nazionale che regionale che europea, considerata la specificità dell'intervento, la particolare morfologia del territorio e lo stato di fatto del contesto in cui si inserisce il progetto, si ritiene utile compiere l'indagine in rapporto ad un solo Sito appartenente alla Rete Natura 2000.

DELLA RETE NATURA 2000.

SI PRECISA CHE NELLE AREE LIMITROFE E NEL CONTESTO NON VI SONO ZONE DI TUTELA AI SENSI DELLA RETE NATURA 2000.

SI PRECISA CHE L'INTERVENO DI PONE ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA L R14/2017 IN UN LOTTO GIA' EDIFICATO IN CNTESTO EDIFICATO ALL'INTERNO DELL'ABITATO DI BIBIONE.

SI PRECISA CHE I SITI PIU' VICINI APPARTENENTI ALLE ZONE DI TUTELA AI SENSI DELLA RETE NATURA 2000 DISTANO 620 METRI E 1.200 METRI.

Le aree appartenenti a Rete Natura 2000 che interessano la nostra verifica sono le seguenti.

Sito tutelato	DISTANZA TRA IL SITO E RN 2000	
Sito di Interesse Comunitario – IT3250033 – Laguna di Caorle – Foce del Fiume Tagliamento	620 metri da lato ovest 1.200metri dal lato est	
Zona di Protezione Speciale – IT3250041 – Valle vecchia – Zumelle – Valli di Bibione	1.350 metri	
Zona di Protezione Speciale – IT3250040 – Foce del Tagliamento	1.940 metri	

Si ritiene utile approfondire gli aspetti riferiti ai seguenti siti

- Sito di Interesse Comunitario – IT3250033 – Laguna di Caorle – Foce del Fiume Tagliamento
- Zona di Protezione Speciale – IT3250041 – Valle vecchia – Zumelle – Valli di Bibione

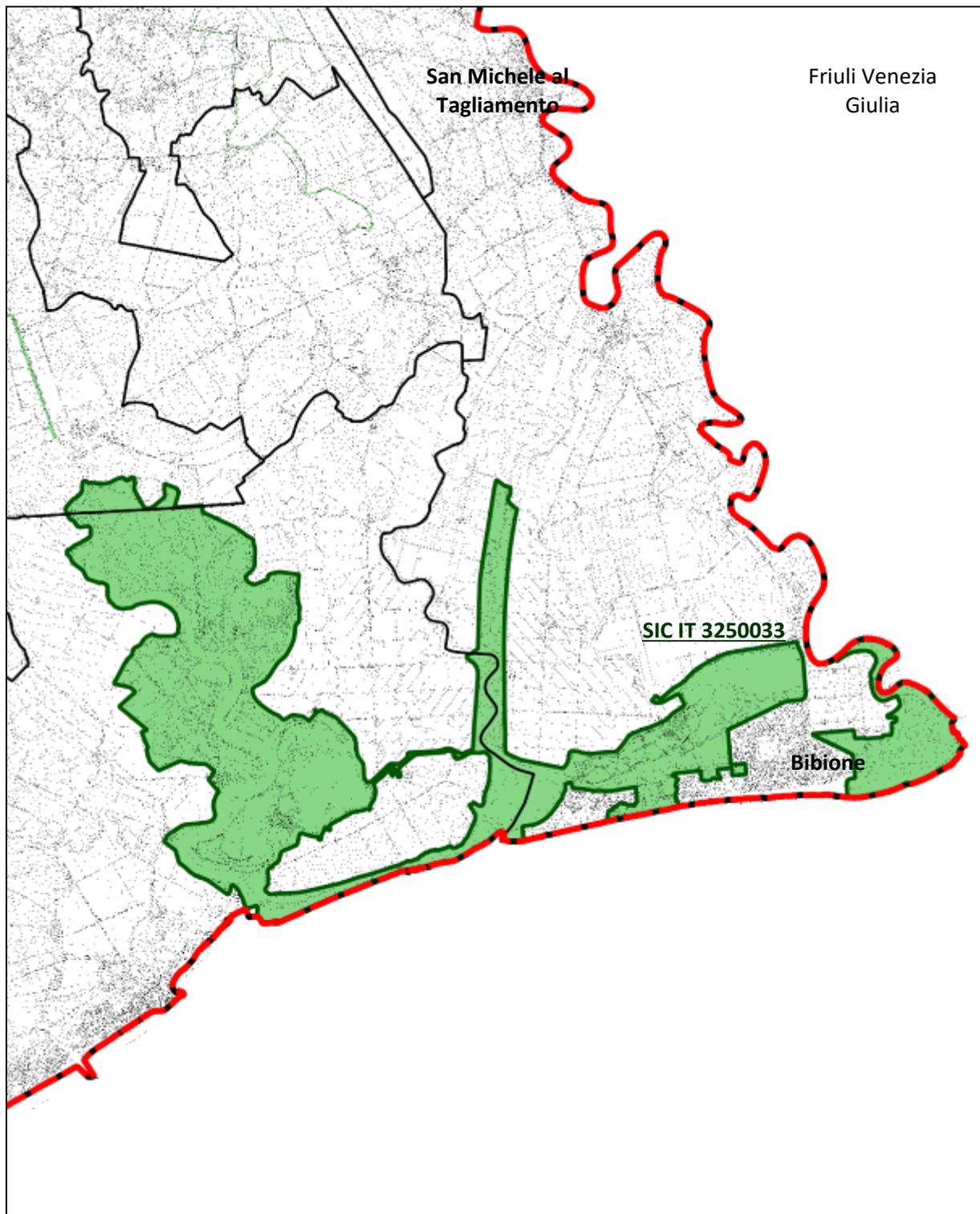
La Zona di Protezione Speciale – IT3250040 – Foce del Tagliamento essendo distante quasi 2 km non si ritiene necessario effettuare ulteriori approfondimenti anche perché il suo perimetro è ricompreso negli altri siti tutelati.

SIC IT3250033 - Laguna di Caorle e Foce del Tagliamento

Come stabilito dalla normativa vigente si descrivono le caratteristiche del Sito appartenente alla Rete Natura 2000, in particolare del SIC IT3250033 denominato "Laguna di Caorle e Foce del Tagliamento".

Caratteristiche del Sito:

Tipi di Habitat	Copertura %
Torbiere, Stagni, Paludi, Vegetazione di cinta	1
Fiumi ed estuari soggetti a maree, Melme e banchi di sabbia, Lagune (incluse saline)	56
Staqni salmastri, Prati salini, Steppe saline	5
Dune litoranee, Spiagge sabbiose, Machair	4
Brughiere, Boscaglie, Macchia, Garighe, Frigane	5
Praterie aride, Steppe	10
Praterie umide, Praterie di mesofite	6
Foreste di caducifoglie	4
Altri (inclusi abitati, strade discariche, miniere e aree industriali)	5
Foreste di conifere	1
Foreste sempreverdi	1
Foreste miste	1
Mare, Bracci di mare	1
Copertura totale habitat	100 %



Cartografia con evidenziata l'area SIC IT3250033

Altre caratteristiche del Sito:

Presenza di un mosaico ambientale vario costituito da sistemi dunosi antichi e recenti, con numerose bassure umide ed acquitrini, valli arginate e ambienti di foce. Le dune consolidate ospitano popolamenti di *Pinus nigra* e *P. pinea* con elevata presenza di elementi mediterranei che in certe aree si organizzano in cenosi forestali (*Orno-Quercetum ilicis*); nelle radure sono presenti discrete formazioni ad *Juniperus communis* e prati xerici. Le bassure interdunali sono colonizzate da cenosi igrofile (*Eriantho-Schoenetum nigricantis*).

Qualità ed Importanza:

Sito di particolare interesse naturalistico dovuto alla molteplicità delle tipologie vegetazionali ed alla presenza di elementi floristici di indubbio valore. Interesse biogeografico, geomorfologico, ecologico, vegetazionale, faunistico; siti di nidificazioni, rifugio e passo; sede di zoocenosi e fitocenosi con caratteri esclusivi.

Vulnerabilità:

Alterazione della vegetazione dunale e calpestio per frequentazione turistico-ricreativa, espansione di insediamenti residenziali e turistici, inquinamento delle acque.

Tipi di Habitat presenti nel sito - Allegato I Direttiva 92/43/CEE

Cod.	Descrizione	%	Rappresentatività	Superficie relativa	Grado di conservazione	Valutazione globale
1510	Steppe salate mediterranee (Limonietalia)	16	B	C	B	C
1150	Lagune costiere	15	B	C	B	B
2270	Dune con foreste di <i>Pinus pinea</i> e/o <i>Pinus pinaster</i>	12	B	C	B	B
6420	Praterie umide mediterranee con piante erbacee alte del <i>Molinio-Holoschoenion</i>	5	C	C	C	C
9340	Foreste di <i>Quercus ilex</i> e <i>Quercus rotundifolia</i>	5	B	C	B	B
1310	Vegetazione pioniera a <i>Salicornia</i> e altre specie annuali delle zone fangose e sabbiose	4	B	C	C	C
1420	Praterie e fruticeti alofili mediterranei e termo-atlantici (<i>Sarcocornetea fruticosi</i>)	3	B	C	C	C
2130	Dune costiere fisse a	2	C	C	C	C

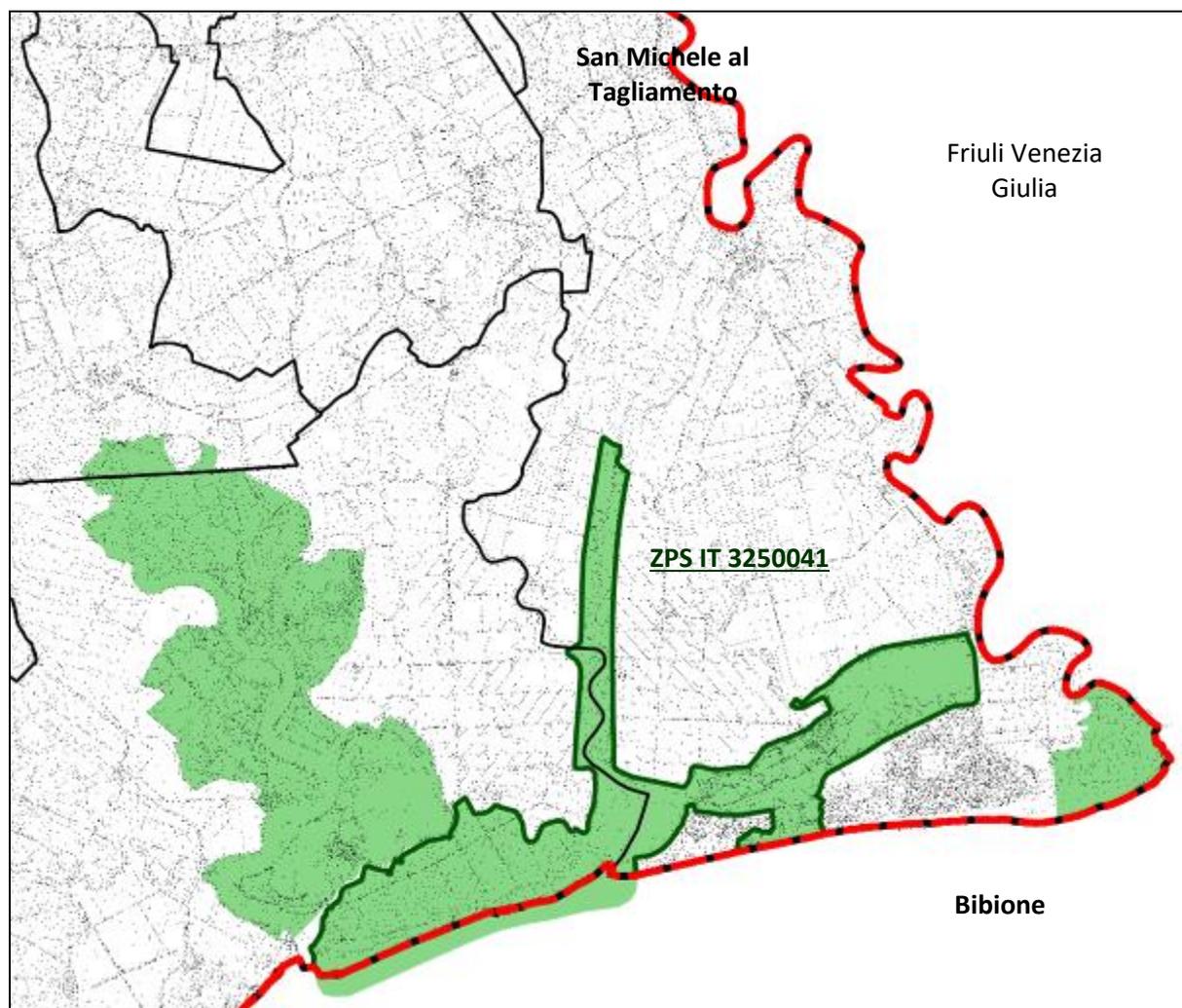
	vegetazione erbacea ("dune grigie")					
2250	Dune costiere con <i>Juniperus</i> spp.	2	C	C	C	C
2230	Dune con prati dei <i>Malcolmietalia</i>	1	B	C	B	B
2120	Dune mobili del cordone litorale con presenza di <i>Ammophila arenaria</i> ("dune bianche")	1	C	C	C	C
2110	Dune mobili embrionali	1	C	C	C	C
1210	Vegetazione annua delle linee di deposito marine	1	C	C	C	C
6410	Praterie con <i>Molinia</i> su terreni calcarei, torbosi o argilloso-limosi (<i>Molinion caeruleae</i>)	1	B	C	B	B
7210	Paludi calcaree con <i>Cladium mariscus</i> e specie del <i>Caricion davallianae</i>	1	B	C	B	B

ZPS IT3250041 - Valle Vecchia, Zumelle, Valli di Bibione

Come stabilito dalla normativa vigente si descrivono le caratteristiche del Sito appartenente alla Rete Natura 2000, in particolare del ZPS IT3250041 denominato " Valle Vecchia, Zumelle, Valli di Bibione ".

Caratteristiche del Sito:

Tipi di Habitat	Copertura %
Fiumi ed estuari soggetti a maree, Melme e banchi di sabbia, Lagune (incluse saline)	60
Stagni salmastri, Prati salini, Steppe saline	5
Dune litoranee, Spiagge sabbiose, Machair	5
Brughiere, Boscaglie, Macchia, Garighe, Frigane	5
Praterie aride, Steppe	10
Praterie umide, Praterie di mesofite	5
Foreste di caducifoglie	5
Altri (inclusi abitati, strade discariche, miniere e aree industriali)	5
Copertura totale habitat	100 %



Cartografia con evidenziata l'area ZPS IT3250041

Altre caratteristiche del Sito:

Presenza di un mosaico ambientale vario costituito da sistemi dunosi antichi e recenti, con numerose bassure umide ed acquitrini, valli arginate e ambienti di foce. Le dune consolidate ospitano popolamenti di *Pinus nigra* e *P. pinea* con elevata presenza di elementi mediterranei che in certe aree si organizzano in cenosi forestali (*Orno-Quercetum ilicis*); nelle radure sono presenti discrete formazioni ad *Juniperus communis* e prati xerici. Le bassure interdunali sono colonizzate da cenosi igrofile (*Eriantho-Schoenetum nigricantis*).

Qualità ed Importanza:

Sito di particolare interesse naturalistico dovuto alla molteplicità delle tipologie vegetazionali ed alla presenza di elementi floristici di indubbio valore. Interesse biogeografico, geomorfologico, ecologico, vegetazionale, faunistico; siti di nidificazioni, rifugio e passo; sede di zoocenosi e fitocenosi con caratteri esclusivi.

Unica pineta litoranea a pino nero; unico sito veneto per *Testudo hermanni*, probabilmente autoctona. Area di notevole importanza per lo svernamento e la migrazione dell'avifauna legata alle zone umide (in particolare Anatidi). Nidificazione di Ardeidi coloniali. Presenza di tipi e sintipi endemici, nonché di specie e associazioni rare e minacciate.

Vulnerabilità:

Alterazione della vegetazione dunale e calpestio per frequentazione turistico-ricreativa, espansione di insediamenti residenziali e turistici, inquinamento delle acque.

Tipi di Habitat presenti nel sito - Allegato I Direttiva 92/43/CEE

Cod.	Descrizione	%	Rappresentatività	Superficie relativa	Grado di conservazione	Valutazione globale
2270	Dune con foreste di <i>Pinus pinea</i> e/o <i>Pinus pinaster</i>	40	B	C	B	B
9340	Foreste di <i>Quercus ilex</i> e <i>Quercus rotundifolia</i>	20	B	C	B	B
1510	Steppe salate mediterranee (<i>Limonietalia</i>)	10	C	C	C	C
2130	Dune costiere fisse a vegetazione erbacea ("dune grigie")	5	C	C	C	C
1150	Lagune costiere	5	C	C	C	C
2250	Dune costiere con <i>Juniperus</i> spp.	5	C	C	C	C
6420	Praterie umide mediterranee con piante erbacee alte del Molinio-	3	B	C	B	B

	Holoschoenion					
2220	Dune con presenza di <i>Euphorbia terracina</i>	1	C	C	C	C
2120	Dune mobili del cordone litorale con presenza di <i>Ammophila arenaria</i> ("dune bianche")	1	C	C	C	C
2110	Dune mobili embrionali	1	C	C	C	C
1420	Praterie e fruticeti alofili mediterranei e termo-atlantici (<i>Sarcocornetea fruticosi</i>)	1	C	C	C	C
1210	Vegetazione annua delle linee di deposito marine	1	C	C	C	C
1310	Vegetazione pioniera a <i>Salicornia</i> e altre specie annuali delle zone fangose e sabbiose	1	C	C	C	C
6410	Praterie con <i>Molinia</i> su terreni calcarei, torbosi o argilloso-limosi (<i>Molinion caeruleae</i>)	1	B	C	B	B
7210	Paludi calcaree con <i>Cladium mariscus</i> e specie del <i>Caricion davallianae</i>	1	B	C	B	B

3.3 RELAZIONI E CONNESSIONI TRA L'AREA DI INTERVENTO E LA RETE NATURA 2000

In riferimento alle relazioni tra le aree SIC/ZPS e all'area di VARIANTE ACCORDO DI PIANIFICAZIONE 2 è possibile affermare che, a fronte della tipologia delle modifiche introdotte e delle caratteristiche del sito, non ve ne sono di rilevabili.

Continuando nell'analisi del SIC/ZPS e degli Habitat in esso presenti è necessario evidenziare che:

- il progetto di VARIANTE ACCORDO DI PIANIFICAZIONE 2 non ha punti di connessione o relazioni con l'area SIC/ZPS, ne per quanto riguarda la fase di cantiere ne successivamente alla realizzazione del progetto;
- non vi sono vettori ecologici o naturalistici che fungono da connessione da e verso l'area SIC/ZPS;
- le modifiche introdotte non hanno effetti rilevabili sulla Rete Natura 2000;
- gli interventi proposti non hanno connessioni valutabili che possano interferire con gli habitat più prossimi ne con gli altri habitat della Rete Natura 2000;
- il progetto di VARIANTE ACCORDO DI PIANIFICAZIONE 2 non incide sulla presenza di specie o sullo stato degli habitat sia dal punto di vista dell'estensione che della quantità e qualità;
- il progetto di VARIANTE ACCORDO DI PIANIFICAZIONE 2 è in aree esterne e distanti dalle aree SIC/ZPS e dagli habitat tutelati (distanti almeno 620 metri km)

Si precisa inoltre che l'area di intervento è sita in piena zona edificata ove non vi sono valori ambientali, naturalistici o ecologici, tale area ad oggi risulta già edificata e contornata da densa edificazione che caratterizza il contesto e l'abitato di Bibione.

Tra l'area di intervento e le aree appartenenti alla RN 2000 si frappone l'abitato denso di Bibione, gli ambiti di urbanizzazione consolidata LR 14/2017, le infrastrutture per la viabilità di connessione interna dell'abitato di Bibione.

La conformazione dei luoghi fa sì che l'intervento non abbia la capacità di interferire o instaurare nuove relazioni di alcun tipo con le aree appartenenti alla RN 2000.

Di seguito si espone una tabella riassuntiva dei principali punti emersi in rapporto alle relazioni possibili tra l'intervento e l'area SIC/ZPS.

Conessioni o relazioni dirette o indirette capaci di incidere negativamente sullo stato delle aree SIC e ZPS	NESSUNA
Vettori ecologici o naturalistici presenti	NESSUNO
Conessioni o relazioni dirette o indirette capaci di incidere negativamente sullo stato delle specie e degli Habitat	NESSUNA
Modifica dello uso del suolo e dell'utilizzo dei luoghi	Le attività ad oggi insediate e insediabili sono a carattere turistico. L'edificazione aggiuntiva apportata dall'AP2 non modifica la destinazione d'uso del lotto.

4. TUTELE e VALORI

Come indicato dall'Allegato A alla DGR 1400/2017 nel paragrafo 2.2 la Relazione Tecnica a corredo dell'Allegato E deve descrivere se l'intervento proposto interviene o in qualche modo incide con dei valori o delle tutele naturalistiche già presenti nell'area.

Pertanto si è proceduto mediante analisi delle cartografie, delle banche dati sia regionali che comunali, e anche mediante sopralluogo, alla verifica dell'eventuale presenza di elementi naturali; nella seguente tabella si elencano e si descrivono gli elementi indagati e gli eventuali collegamenti con il progetto.

Elemento di Tutela/ Valore	Presenza		Possibili interferenze
	Nell'area di intervento	In aree più prossime	
Boschi	NO	NO	nessuna
Vegetazione di pregio	NO	NO	nessuna
Corridoi ecologici	NO	NO	nessuna
Prati	NO	NO	nessuna
Laghi o lagune	NO	NO	nessuna
Zone umide	NO	NO	nessuna
Corsi d'acqua	NO	NO	nessuna
Grotte	NO	NO	nessuna
Elementi di valore geologico	NO	NO	nessuna
Elementi naturalistici di pregio	NO	NO	nessuna
Habitat da tutelare o di pregio	NO	NO	nessuna
Altro...	NO	NO	

5. VALUTAZIONI e CONCLUSIONI

5.1 VALUTAZIONI

Per far comprendere l'entità dell'intervento si elencano le caratteristiche più significative per la valutazione:

- Le modifiche previste non hanno le caratteristiche capaci di intervenire ed incidere su habitat definiti prioritari o specie di rilievo secondo la normativa vigente in materia.
- non vi saranno relazioni o elementi capaci di interferire con l'area SIC/ZPS;
- Le modifiche non interferiscono con corridoi ecologici o con aree di tutela previste dal PTCP;
- non si prevedono interventi che compromettano i caratteri naturalistici delle aree nucleo o delle aree di connessione naturalistica, e non si prevedono interventi tali da pregiudicare la funzione di connessione dei corridoi ecologici.

Le modifiche previste nel progetto di VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AP 2 non determinano effetti negativi rilevabili verso le aree tutelate, non implicano rischi per gli habitat, la flora e la fauna presenti e non comportano una riduzione delle superfici degli habitat del Sito.

Le modifiche previste nel progetto di VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AP 2 non prevedono modifiche con effetti possibili sulle aree tutelate dalla Rete Natura 2000, le modifiche non provocano un aggravio sullo stato ambientale e non producono incidenze sulle aree definite dalla Direttiva Habitat 92/43/CEE.

Analisi delle Interferenze

Interferenze tra la fase di cantiere / opere previste e il Sistema Ambientale		Modifiche introdotte
<i>Uso di risorse naturali:</i>		
prelievo di materiali (acqua, terreno, materiali litoidi, piante, animali, ecc.)		0
taglio della vegetazione (arborea, arbustiva, erbacea)		0
<i>Fattori di alterazione morfologica del territorio e del paesaggio:</i>		
consumo, occupazione, alterazione, impermeabilizzazione del suolo, costipamento del terreno		0
escavazione		0
interferenza con il deflusso idrico (superficiale e/o sotterraneo)		0
intercettazione e modifica delle correnti marine		0
trasformazione di zone umide		0
modifica delle pratiche colturali		0
inserimento di specie animali o vegetali alloctone		0
uso del suolo post intervento		0
<i>Fattori di inquinamento e di disturbo ambientale:</i>		
inquinamento del suolo		0
inquinamento dell'acqua (superficiale e/o sotterraneo)		0
inquinamento dell'aria (emissioni di gas, polveri e odori)		0
inquinamento acustico (produzione di rumore/disturbo/ vibrazioni)		0
inquinamento elettromagnetico/radiazioni (ionizzanti o non ionizzanti)		0
inquinamento termico		0
inquinamento luminoso		0
produzione di rifiuti e scorie		0
<i>Rischio di incidenti:</i>		
sostanze e tecnologie impiegate (esplosioni, incendi, rilascio di sostanze tossiche, incidenti stradali, ecc.)		0

Legenda: "0" nessun effetto, nessuna interferenza; "1" effetti marginali senza incidenza; "2" effetti lievi; "3" effetti di media intensità; "4" effetti elevati.

Come parte conclusiva delle valutazioni prodotte si elencano i principali aspetti riferiti alle interferenze e agli effetti attesi:

- NESSUN PUNTO DI MODIFICA DEFINITO NELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AP 2 RIGUARDA ZONE APPARTENENTI ALLA RETE NATURA 2000;
- NESSUN PUNTO DI MODIFICA DEFINITO NELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AP 2 E' NELLE VICINANZE DELLE AREE APPARTENENTI ALLA RETE NATURA 2000 (distanza minima 620 metri);
- NESSUN PUNTO DI MODIFICA DEFINITO NELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AP 2 RIGUARDA HABITAT DI TIPO PRIORITARIO COME DEFINITI DALLA NORMATIVA VIGENTE;

- In riferimento alla frammentazione o alla perdita di superficie di habitat e di habitat di specie è possibile stabilire che il progetto VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AP 2 non produce effetti capaci di incidere negativamente e far ridurre l'estensione degli habitat, ne per gli habitat prioritari ne per quelli non prioritari; inoltre è possibile stabilire che l'intervento non produce effetti capaci di incidere sul grado di frammentazione e sull'isolamento del Sito;
- In riferimento alla perdita di specie di interesse conservazionistico, alla perturbazione nei confronti delle specie, della flora e della fauna e alla possibilità di diminuzione delle densità di popolazione è possibile affermare che il progetto Va VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AP 2 non produce effetti capaci di intervenire in modo negativo o dannoso su questi aspetti;
- il progetto VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AP 2 non produce effetti o incidenze in riferimento all' alterazione della qualità delle acque, dell'aria e dei suoli;
- il progetto VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AP 2 non produce incidenze o interferenze che possano incidere sullo stato di conservazione degli habitat e non produce incidenze o interferenze con le relazioni ecosistemiche principali che determinano la struttura e la funzionalità dei siti.

5.2 CONSIDERAZIONI

Considerata l'entità del progetto di VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AP 2, considerata la distanza con i siti di interesse, considerata l'assenza di relazione tra le modifiche introdotte e gli stessi, ed a fronte delle analisi compiute sia sul progetto che sulle aree tutelate dalla Direttiva Habitat, è possibile escludere che vi siano danni ed effetti negativi sulle aree di tutela, sugli habitat presenti e sulle condizioni delle specie presenti nei siti RN 2000:

- Zona di Protezione Speciale – IT3250041 – Valle vecchia – Zumelle – Valli di Bibione
- Zona di Protezione Speciale – IT3250040 – Foce del Tagliamento
- Sito di Interesse Comunitario – IT3250033 – Laguna di Caorle – Foce del Fiume Tagliamento

Valutazione	
definizione dei limiti spaziali e temporali dell'analisi	Validità della Strumentazione urbanistica
identificazione dei siti della rete Natura 2000 interessati e descrizione	Zona di Protezione Speciale – IT3250041 – Valle vecchia – Zumelle – Valli di Bibione Zona di Protezione Speciale – IT3250040 – Foce del Tagliamento Sito di Interesse Comunitario – IT3250033 – Laguna di Caorle – Foce del Fiume Tagliamento
identificazione degli effetti sinergici e cumulativi	Non vi sono effetti cumulativi ai quali l'intervento si associa, le opere sono senza connessione o correlazione alcuna con dinamiche esterne o sinergie.
identificazione dei percorsi e dei vettori attraverso i quali si producono	Non vi sono effetti e non vi sono relazioni con i vettori, dirette o indirette da tenere in considerazione, sia per la fase di cantiere che a progetto realizzato.
previsione e valutazione della significatività degli effetti con riferimento agli habitat	In riferimento agli habitat presenti e ai Siti di Tutela non vi sono effetti in alcun modo significativi per gli habitat e per le specie.

A conclusione della relazione tecnica di cui all'Allegato E della DGR 1400/2017, viste le caratteristiche del progetto e della sua fase di cantiere, vista la distanza con le aree SIC e ZPS e visto che con esse non hanno relazioni o vettori di connessione, è possibile escludere che vi siano danni ed effetti negativi sulle aree di tutela.

5.3 ESITO DELLA PROCEDURA VALUTATIVA

Conseguentemente alla realizzazione delle Valutazioni presenti all'interno della relazione tecnica di cui all'allegato E DGR 1400/2017, e come previsto dalla normativa vigente, si può escludere che VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AP 2 comporti degli effetti negativi tali da modificare lo stato degli habitat o delle specie presenti nei Siti tutelati ai sensi di Rete Natura 2000.

Per i motivi sopracitati il progetto presentato così come descritto dalla presente relazione tecnica e come illustrato negli elaborati di progetto è riconducibile alla casistica indicata al punto 23 del paragrafo 2.2 dell'Allegato A alla DGR 1400/2017 ovvero rientra tra i "piani, progetti e interventi per i quali sia dimostrato tramite apposita relazione tecnica che non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000".

Detto ciò possiamo stabilire che le modifiche previste nella VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AP 2 sono classificabili tra i piani, i progetti e gli interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000; possiamo inoltre stabilire con ragionevole certezza scientifica che si può escludere il verificarsi di effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000 e per questo il Piano rientra nella categoria di progetti per i quali la valutazione di incidenza non è necessaria.

Arch. Mario Fulgenzi

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- Variante n. 7 Piano Interventi di San Michele al Tagliamento;
- Associazione Faunisti Veneti (a cura di M. Bon, F. Mezzavilla, F. Scarton), 2013. Carta delle vocazioni faunistiche del Veneto. Regione del Veneto;
- Atlante dei mammiferi del Veneto (a cura di Bon M., Paolucci P., Mezzavilla E., De Battisti R., Vernier E.) Lavori Soc., V en. Sc. Nat., suppl, al vol. 21, 1995;
- Atlante degli Anfibi e dei Rettili del Veneto - Associazione Faunisti Veneti (a cura di Bonato L., Fracasso G. Pollo R., Richard J., Semenzato M.), 2007.
- Reijnen, R., Foppen, R., ter Braak, C., and Thissen, J. (1995 b). The effects of car traffic on breeding bird populations in Woodland. III. Reduction of density in relation to the proximity of main roads. J. Appl. Ecol. 32, 187-202.

SITOGRAFIA:

- <http://idt.regione.veneto.it>;
- <http://www.arpa.veneto.it/temi-ambientali>;
- <http://www.iucn.it/liste-rosse-italiane.php>;
- <http://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/i-siti-del-veneti>



PROCEDURA PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA

**MODELLO PER LA DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ
DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA**

La/Il sottoscritta/o
nata/o a..... prov.
il e residente in
.....
nel Comune di prov.
CAP tel. / fax / email
in qualità di
.....
del piano – progetto – intervento denominato
.....
.....

DICHIARA

che per l'istanza presentata NON è necessaria la valutazione di incidenza in quanto riconducibile all'ipotesi di non necessità di valutazione di incidenza prevista dell'Allegato A, paragrafo 2.2 della D.G.R. n° del al punto / ai punti

Alla presente si allega la relazione tecnica dal titolo:.....
.....
.....

DATA _____

Il DICHIARANTE _____

Informativa sull'autocertificazione ai del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii.

Il sottoscritto dichiara inoltre di essere a conoscenza che il rilascio di dichiarazioni false o mendaci è punito ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii., dal Codice Penale e dalle leggi speciali in materia.

Tutte le dichiarazioni contenute nel presente documento, anche ove non esplicitamente indicato, sono rese ai sensi, e producono gli effetti degli artt. 47 e 76 del DPR 445/2000 e ss.mm.ii.

Ai sensi dell'art. 38 del DPR 445/2000 ss.mm.ii., la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta o inviata insieme alla fotocopia, non autenticata di un documento d'identità del dichiarante, all'ufficio competente Via fax, tramite un incaricato, oppure mezzo posta.

DATA

II DICHIARANTE

Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196

I dati da Lei forniti saranno trattati - con modalità cartacee e informatizzate - per l'archiviazione delle istanze presentate nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa e non costituiranno oggetto di comunicazione o di diffusione.

I dati raccolti potranno essere trattati anche per finalità statistiche.

*Il Titolare del trattamento è:,
con sede in*

Via, n., CAP

*Il Responsabile del trattamento è:,
con sede in*

Via, n., CAP

Le competono tutti i diritti previsti dall'articolo 7 del D.Lgs. n.196/2003. Lei potrà quindi chiedere al Responsabile del trattamento la correzione e l'integrazione dei propri dati e, ricorrendone gli estremi, la cancellazione o il blocco.

DATA

II DICHIARANTE

CARTA DI

IDENTITA'