

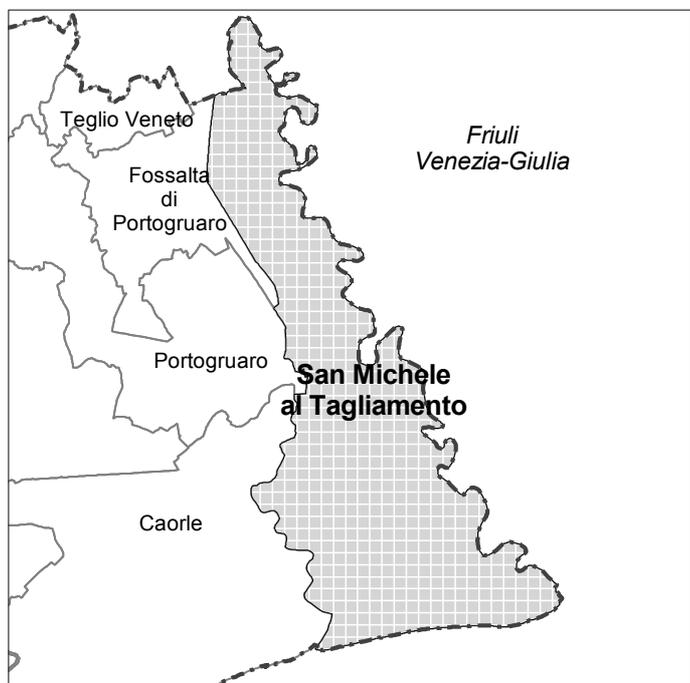


Regione Veneto  
Città metropolitana di Venezia  
Comune di San Michele al Tagliamento

**P.I.**  
Piano degli Interventi  
Variante n°7



## RELAZIONE PROGRAMMATICA



### Progettisti

urb. Francesco Finotto  
arch. Valter Granzotto

### Il Sindaco

**Pasqualino Codognotto**

### Ufficio Tecnico

arch. Barbara Gentilini

Adottato

Approvato



PROTECO engineering s.r.l. - Via Cesare Battisti n.39 | 30027 San Dona' di Piave (VE) |  
Cod. Fisc. e Part. IVA 03952490278 | tel 0421-54589 | fax 0421 54532 | mail: protecoeng@protecoeng.com|  
Pec:protecoengineering srl@legalmail.it

**Maggio 2020**



## SOMMARIO

Introduzione .....	4
Le politiche regionali .....	5
I principali temi della Variante n. 7 al PI.....	6
Elaborati di Variante .....	8
La disciplina delle Norme Tecniche Operative.....	12
Le modalità di attuazione del PI.....	12
Le fragilità .....	13
Tutela del paesaggio e dell'ambiente .....	13
Ambiti degli spazi acquei e pertinenze a terra .....	13
Ambiti dei casoni lagunari .....	13
Ambiti delle valli da pesca.....	14
Tutela del Paesaggio .....	14
vincoli paesaggistici.....	14
ambiti di tutela del paesaggio: .....	16
pertinenze delle strutture ricettive alberghiere.....	17
Aree attrezzate per le strutture ricettive .....	17
Gradi di protezione .....	17
Ambiti di tutela dell'ambiente .....	18
Fasce di rispetto .....	19
Zone Territoriali Omogenee .....	20
Norme comuni per le zone residenziali omogenee A, B, C1 e C2 .....	20
Zone "A" - Centri Storici .....	20
Zone "B" .....	21
Zone "C1" .....	21
Zone "C2" .....	22
Zone "D1.1" .....	22
Zone "D1.2" .....	23
Zone "D2" .....	23
Le zone "D3.1" .....	24
Le Zone "D3.2" .....	25
Le Zone "D3.3" .....	25
Le Zone "D3.4" .....	26
Le Zone "D3.5" .....	27
Le Zone "D3.6" .....	27
Insediamenti produttivi in zona impropria.....	27
Manufatti incongrui ed elementi di degrado .....	27
Zone a verde agricolo periurbano .....	28
Disciplina delle zone agricole .....	28
Strutture agricolo produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda .....	29
Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa .....	30
Servizi ed impianti di interesse comune .....	31
Zone F .....	31

Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive .....	32
Standard urbanistici, parcheggi pubblici e privati e servizi pubblici.....	33
Il sistema relazionale .....	34
Viabilità pubblica.....	34
Disposizioni finali.....	34
Arenile ed aree concessionabili .....	34
Norme transitorie e finali .....	34
Le modifiche cartografiche generali.....	34
Modifiche alla zonizzazione .....	34
Modifiche agli ambiti dei Piani Urbanistici Attuativi.....	37
Retrocessione in zona agricola di previsioni insediative .....	39
Nuova localizzazione di previsioni insediative.....	41
Modifiche alle previsioni viarie .....	43
Altre modifiche cartografiche puntuali .....	45

## Introduzione

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

Ai sensi dell'articolo 48 della Legge Regionale n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano Regolatore Generale vigente è diventato il Piano degli Interventi, per le sole parti compatibili con il PAT.

Il PAT ha definito la strategia per rafforzare la presenza di San Michele al Tagliamento e di Bibione nel sistema produttivo e logistico dell'entroterra e nel distretto turistico della Venezia Orientale definendo, per ciascuno dei tre ambiti territoriali omogenei in cui è stato suddiviso il territorio comunale, gli obiettivi strategici da perseguire e le condizioni di sostenibilità da assicurare.

Successivamente il Sindaco, nella seduta del 05.08.2016 ha comunicato al Consiglio Comunale gli indirizzi del PI, in recepimento degli obiettivi strategici del PAT ed evidenziando le seguenti priorità:

- a) Allineamento e semplificazione del quadro normativo dell'intero territorio comunale;
- b) Disciplina delle aree individuate nella Carta della non compatibilità del PAT;
- c) Disciplina delle Zone agricole;
- d) Avvio della riqualificazione di Bibione.

Trattandosi di un insieme articolato di temi, riguardanti sia la definizione del quadro di riferimento normativo e cartografico generale, sia la specifica definizione degli elementi puntuali, è stata prevista l'adozione delle corrispondenti Varianti anche con provvedimenti separati del Consiglio Comunale.

Di seguito, in conformità a quanto previsto dall'art 18 della LR 11/2004, sono state approvate le seguenti varianti al piano degli interventi:

- Variante n. 1: Allineamento fronti commerciali Bibione, approvata con DCC n. 118 del 29/12/2016;
- Variante n. 2: Rettifica errore cartografico sulla Tav. 13.1.R.5 (Malafesta - Acquedotto), approvata con DCC n. 79 del 08/06/2017;
- Variante n. 3: Variante all'art. 6 comma 2 delle NTO - "Zone D", approvata con DCC n. 17 del 08/03/2018;
- Variante n. 4: Variante alle NTO - zona dei residenti stabili, approvata con DCC n. 16 del 08/03/2018;

- Variante n. 5: Localizzazione rotatoria Cesarolo SP-Via Malamocco, approvata con DCC n. 55 del 14/06/2018;
- Variante n. 6: Localizzazione dell'Ecocentro entro l'ambito PIP del Capoluogo, approvata con DCC n. 63 del 31/07/2018.

#### LE POLITICHE REGIONALI

Poiché la redazione del Piano degli Interventi avviene entro un quadro normativo regionale che ha implementato alcune delle azioni previste con la LR 11/2004, occorre farne rapido cenno.

Con il provvedimento “Veneto 2050” (LR 14/2019), la Regione Veneto si è proposta di superare e stabilizzare il Piano Casa del 2009, conciliando le premialità volumetriche con gli obiettivi di riqualificazione urbana, e con quello importante di riduzione del consumo di suolo, contenuto nella LR 14/2017.

Gli obiettivi del nuovo quadro normativo sono il riordino urbano e il miglioramento della qualità della vita dei cittadini attraverso il rinnovamento del patrimonio immobiliare. Sono previsti interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territorio veneto e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.

Per raggiungere questi obiettivi sono previste politiche per la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Accanto agli obiettivi strategici, è stato necessario pertanto introdurre nel Piano degli Interventi, anche i contenuti tecnici definiti dal quadro normativo nazionale o regionale, per renderlo completamente operativo. Infatti, sia la LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, sia la LR 14/2019 “Veneto 2050” definiscono le linee di azione per la riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio, che dovrà avvenire entro i limiti degli ambiti di urbanizzazione consolidata, utilizzando modalità di intervento sugli edifici esistenti codificate alla scala regionale.

D'altra parte, si deve prendere atto che il corpus delle norme tecniche vigenti, così come si è stratificato nel corso degli ultimi trent'anni, costituisce un complesso regolamentare che non si adatta più alla città contemporanea.

Nel nuovo scenario di trasformazione della città occorre distinguere le parti da riqualificare e rigenerare mediante azioni concertate che comportano

l'attuazione di Programmi Complessi, dalle parti di città in cui la rigenerazione edilizia è attuata con interventi diretti e capillari.

La pianificazione delle aree di urbanizzazione consolidata sia dei centri urbani dell'entroterra, sia di Bibione, è stata ridefinita sulla base di queste due modalità, semplificando la normativa, individuando gli strumenti per sostenere sia la riqualificazione edilizia ed energetica degli edifici sia la riqualificazione urbanistica di parti importanti del tessuto edilizio.

Sono state semplificate le regole, almeno per la parte degli interventi ordinari: le opere di manutenzione, le ristrutturazioni edilizie, le piccole costruzioni edilizie in genere, in cui si applica la disciplina per gli interventi prevista LR 14/2019 "Veneto 2050".

Per gli interventi più ampi, che contengono un alto grado di complessità e che non possono essere semplificati, è stata definita la cornice entro la quale gli interventi di trasformazione, dovranno essere affrontati con strumenti specifici, quali gli accordi di pianificazione, come disciplinati dall'art. 6 della LR 11/2004.

#### I PRINCIPALI TEMI DELLA VARIANTE N. 7 AL PI

Prima di passare in rassegna analiticamente tutti i temi affrontati dalla **Variante n. 7** al Piano degli Interventi, occorre fissare i punti principali di novità introdotti:

- a) Allineamento delle definizioni edilizie ed urbanistiche al Regolamento Edilizio tipo predisposto dalla Conferenza Stato Regioni e recepimento del Regolamento Edilizio Tipo, ai sensi dell'art. 48 ter della LR 11/2004. Sono state disapplicate dalle NTO tutte le disposizioni ora contenute nel RET: tipi di intervento, disciplina degli interventi, destinazioni d'uso.
- b) Allineamento delle Norme Tecniche Operative (NTO) con la nuova disciplina della perequazione urbanistica e del credito edilizio e con quella dei vincoli, delle fasce di rispetto, delle fragilità e delle invariabili, recependo la legge sul commercio (LR 20/2012) e la procedura SUAP per le attività produttive (LR 55/2012).
- c) Nuova disciplina urbanistica per le aree di urbanizzazione consolidata, classificando i tessuti edilizi in relazione al loro stato di attuazione e ai parametri definiti dal DM 1444/68, all'interno dei quali distingue:
  - i lotti ancora da realizzare,
  - gli ambiti in cui sono ancora vigenti strumenti urbanistici,
  - quelli dove sono state realizzate le opere di urbanizzazione con interventi edilizi da completare;

In particolare, nelle Zone Territoriali Omogenee B, C1, D3.1-4 e D3.2 l'indice fondiario è distinto in primario e perequato, e si stabilisce un termine di validità delle previsioni relative ai "lotti con Superficie Complessiva predefinita" di ulteriori cinque anni dall'entrata in vigore del presente Piano degli Interventi, decorsi i quali si applica la disciplina di zona. I termini temporali di validità si rendono necessari poiché si tratta di lotti localizzati da varianti urbanistiche precedenti in cui non sono state applicate né le misure di perequazione urbanistica, né quelle relative al contributo straordinario, e tale condizione non può essere illimitata nel tempo.

- d) Nuova disciplina delle zone agricole, recependo sia le direttive e prescrizioni del PAT in conformità agli artt. 41-44 della LR 11/2004, sia quelle relative alle fragilità, alle principali invariati ambientali, paesaggistiche e storico-monumentali,

Inoltre, sono state introdotte limitate modifiche al sistema insediativo, prevalentemente costituite da:

1. Riclassificazione come zona agricola di aree le cui previsioni urbanistiche sono state dichiarate non compatibili dal PAT, ovvero di aree già destinate alla trasformazione ma con un carico insediativo aggiuntivo non compatibile con gli attuali trend demografici e con i limiti al consumo di suolo introdotti dalla LR 14/2017, ovvero destinate alla realizzazione di impianti pubblici o aree a servizi che non trovano conferma nella programmazione comunale, anche a seguito di specifiche richieste (varianti verdi);
2. Riclassificazione di modeste porzioni di aree edificabili con tipologie insediative o destinazioni d'uso diverse, anche recependo specifiche richieste pervenute durante la fase di concertazione;
3. Individuazione di nuove aree appartenenti al sistema insediativo sia come nuovi lotti edificabili, sia come aree a servizi (il nuovo *Campus* a San Michele al Tagliamento) o a verde privato;
4. Modifiche di alcune indicazioni puntuali: semplificazione delle tipologie di intervento in zona A, individuazione di alcune opere incongrue, modifiche al grado di protezione di alcuni edifici di valore storico testimoniale; stralcio di un vincolo alberghiero a Bibione per correzione di un errore materiale;
5. Localizzazione di nuove previsioni viarie e stralcio di previsioni locali.

La presente variante comporta una riduzione del carico insediativo del PI di **351.181 mc**, derivante dalla differenza tra la volumetria residua certificata dal PAT (1.346.000 mc) e quella localizzata dalla variante n. 7 al PI (994.819 mc). Sostanzialmente mentre negli Ambiti Territoriali Omogenei

dell'entroterra (1 e 2) la presente variante si limita a rilocalizzare entro le aree di urbanizzazione consolidata il carico insediativo prima localizzato in molte aree di espansione non più confermate, entro l'ambito di Bibione restano a disposizione di ulteriori azioni (anche mediante accordi di pianificazione) circa **349.170 mc.**

ATO	Popolazione insediata			Abitanti teorici aggiuntivi Variante 7 al PI		Abitanti e turisti teorici totali			Mc PRG vigente certificato da PAT	Mc previsti dalla variante n° 7 al PI	Mc aggiuntivi residui
	Residenti	Turisti equivalenti	Totale	Abitanti teorici aggiuntivi Variante 7 al PI	Turisti equivalenti aggiuntivi	Residenti teorici totali	Turisti equivalenti totali	Totale			
1	6.559	-	6.559	1.806	-	8.365	-	8.365	365.000	361.233	3.767
2	2.537	-	2.537	1.234	-	3.771	-	3.771	245.000	246.756	- 1.756
3	2.767	80.291	83.058	82	3.705	2.848	83.996	86.844	736.000	386.830	349.170
<b>Totale</b>	<b>11.863</b>	<b>80.291</b>	<b>92.154</b>	<b>3.121</b>	<b>3.705</b>	<b>14.984</b>	<b>83.996</b>	<b>98.980</b>	<b>1.346.000</b>	<b>994.819</b>	<b>351.181</b>

Il carico insediativo del Piano degli Interventi corrisponde a circa 3.121 abitanti teorici aggiuntivi e 3.705 turisti equivalenti aggiuntivi (14.984 abitanti teorici complessivi e 83.996 turisti equivalenti complessivi, corrispondenti ad un carico insediativo complessivo di 98.980 unità). La dotazione degli standard urbanistici considerando solo gli abitanti teorici ammonta 45,2 mq/abitante (circa una volta e mezza il minimo di 30 mq/abitante fissato dall'art. 31 della LR 11/2004) mentre la dotazione aggiuntiva relativa al turismo ammonta a 17,4 mq/abitante (maggiore della dotazione minima di 15 mq/abitante fissata dall'art. 31 della LR 11/2004).

Complessivamente con la Variante n. 7 al PI si restituiscono a zona agricola circa **242,37 ettari** di superficie con precedenti previsioni insediative (campo da golf, avio superficie, aree con previsioni non compatibili con il PAT, viabilità o PUA stralciati).

Le trasformazioni urbanistiche derivanti dalla Variante 7 al PI comportano un consumo di suolo pari a **37,78 ettari**, pertanto, poiché il limite di suolo trasformabile assegnato al comune di San Michele al Tagliamento è di **93,85 ettari**, restano a disposizione per successive Varianti al PI **56,07 ettari**.

Descriviamo nei successivi capitoli le principali modifiche introdotte, a partire dalla descrizione delle nuove Norme Tecniche Operative. Seguirà la descrizione delle modifiche cartografiche generali in tutto il territorio comunale, ed infine l'illustrazione delle modifiche puntuali in ambiti specifici entro le zone urbane anche in recepimento di alcuni accordi di pianificazione.

#### ELABORATI DI VARIANTE

La Variante n. 7 al PI è costituita dai seguenti elaborati:

- a) Banca dati alfa-numerica e vettoriale;
- b) Relazione Programmatica ed allegati:
  - RP.01a - Elenco degli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio;

- RP.01b - Individuazione degli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio;
- RP.02 - Confronto tra il PI Vigente e la Variante n. 7 al PI;
- RP.03 - Individuazione delle aree di trasformazione che consumano suolo.

- c) Verifica del dimensionamento;
- d) Relazione agronomica;
- e) Norme Tecniche Operative;
- f) Allegati alle N.T.O.:
  - N.T.O - Allegato 1: Repertorio degli accordi di pianificazione.
  - N.T.O - Allegato 2: Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale.
  - N.T.O - Allegato 3: Sussidi Operativi per gli interventi sui casoni. Parte Prima: disciplina degli Interventi; Parte Seconda: repertorio degli elementi geometrici e costruttivi.
  - N.T.O - Allegato 4: Tavola delle aree concessionabili.
- g) Elaborati grafici di progetto:
  - P.I. intero territorio Comunale: n° 16 tavole in scala 1:5000:
    - tav. 13.1.0/a Legenda
    - tav. 13.1.1/a Zonizzazione - Villanova della Cartera – Malafesta;
    - tav. 13.1.2/a Zonizzazione - San Mauro – San Giorgio al Tagliamento;
    - tav. 13.1.3/a Zonizzazione - San Michele al Tagliamento - San Filippo;
    - tav. 13.1.4/a Zonizzazione - Cesarolo - Marinella;
    - tav. 13.1.5/a Zonizzazione - Terzo Bacino;
    - tav. 13.1.6/a Zonizzazione - Bevazzana;
    - tav. 13.1.7/a Zonizzazione - Bibione Ovest;
    - tav. 13.1.8/a Zonizzazione - Bibione Est;
    - tav. 13.1.0/b Legenda
    - tav. 13.1.1/b Fragilità - Villanova della Cartera – Malafesta;
    - tav. 13.1.2/b Fragilità - San Mauro – San Giorgio al Tagliamento;
    - tav. 13.1.3/b Fragilità - San Michele al Tagliamento - San Filippo;
    - tav. 13.1.4/b Fragilità - Cesarolo - Marinella;
    - tav. 13.1.5/b Fragilità - Terzo Bacino;
    - tav. 13.1.6/b Fragilità - Bevazzana;
    - tav. 13.1.7/b Fragilità - Bibione Ovest;
    - tav. 13.1.8/b Fragilità - Bibione Est;
  - P.I. zone significative: n° 17 Tavole in scala 1:2000:
    - tav. 13.3.0 Legenda
    - tav. 13.3.1 Zonizzazione - Villanova della Cartera – Malafesta;
    - tav. 13.3.2 Zonizzazione - Malafesta;

- tav. 13.3.3 Zonizzazione – San Mauro;
- tav. 13.3.4 Zonizzazione – San Giorgio al Tagliamento;
- tav. 13.3.5 Zonizzazione – San Michele al Tagliamento;
- tav. 13.3.6 Zonizzazione – San Michele al Tagliamento (Zona produttiva);
- tav. 13.3.7 Zonizzazione – San Michele al Tagliamento – San Filippo;
- tav. 13.3.8 Zonizzazione – Braida Santa Rosa;
- tav. 13.3.9 Zonizzazione – Cesarolo;
- tav. 13.3.10 Zonizzazione – Marinella;
- tav. 13.3.11 Zonizzazione – Bevazzana;
- tav. 13.3.12 Zonizzazione – Bibione - Val Grande;
- tav. 13.3.13 Zonizzazione – Bibione - Baseleghe;
- tav. 13.3.14 Zonizzazione – Bibione - Pineda;
- tav. 13.3.15 Zonizzazione – Bibione - Via delle Nazioni;
- tav. 13.3.16 Zonizzazione – Bibione - Corso del Sole;
- tav. 13.3.17 Zonizzazione – Bibione - Lido dei Pini;
- h) Regolamento per la gestione dei crediti edilizi, con il seguente allegato:
  - RC.01 - Mappa del valore immobiliare;
  - i) Registro dei crediti edilizi;
  - j) Studio di Compatibilità idraulica e cartografia allegata;
  - k) Rapporto Ambientale finalizzato alla Verifica di assoggettabilità alla procedura VAS;
  - l) Valutazione di Incidenza Ambientale.

## La disciplina delle Norme Tecniche Operative

Descriviamo di seguito le principali caratteristiche delle Norme Tecniche Operative, allineate al nuovo Regolamento Edilizio.

### Le modalità di attuazione del PI

Il titolo II° contiene le modalità e gli strumenti di attuazione, definiti ai sensi del DPR 380/01 (interventi diretti) e della LR 11/2004 (Piani Urbanistici Attuativi). Relativamente ai PUA si confermano i limiti di flessibilità già definiti dalle N di A del PAT e riprese anche nella recente LR 29/2019 (art. 8): 10% della superficie territoriale e 15% dei parametri planivolumetrici. Rispetto alle previsioni originarie del PUA la norma prevede che se, entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani medesimi, sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione ivi previste, secondo le modalità contenute nella convenzione allegata, ma gli interventi edilizi sui lotti non sono stati realizzati o sono stati realizzati solo in parte, l'edificazione all'interno dei lotti potrà essere attuata attraverso intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire, SCIA, DIA, CIL, CILA, ecc.) secondo l'edificabilità e le disposizioni planivolumetriche previste dal PUA originario (*anche se decaduto*) qualora nella cartografia del PI sia riportato il perimetro del PUA a conferma delle originarie previsioni, ovvero secondo i parametri urbanistici definiti da idonea variante al PI. In caso contrario, gli interventi di nuova edificazione, nella parte rimasta inattuata, sono subordinati all'approvazione di un nuovo piano urbanistico attuativo.

La norma della perequazione edilizia riprende in toto le disposizioni delle N di A del PAT, mentre la disciplina del credito edilizio è stata adeguata alle disposizioni contenute nella LR 14/2019 che, oltre ai crediti edilizi per miglioramento della qualità ambientale ed urbana o per compensazione urbanistica, prevede i crediti edilizi per rinaturalizzazione, previa demolizione dei manufatti incongrui. La regolamentazione delle modalità di definizione del credito edilizio è affidata ad uno specifico regolamento mentre gli stessi dovranno essere annotati nel "registro dei crediti edilizi." Il valore convenzionale del credito edilizio varia in relazione alle zone OMI di riferimento; la mappa delle zone OMI è allegata al regolamento dei crediti edilizi. Quello base è stato attribuito in relazione alla zona OMI Zona OMI E3 suburbana/Cesarolo. L'utilizzo dei crediti edilizi da "rinaturalizzazione" è ammesso secondo le modalità previste dalla LR 14/2019 (Veneto 2050) mentre i restanti crediti edilizi potranno essere utilizzati all'interno delle ZTO mediante l'utilizzo dell'indice fondiario perequato, in aggiunta a quello primario.

## Le fragilità

Tutta la disciplina delle fragilità che comprende le penalità ai fini edificatori, le aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI, le aree esondabili o a ristagno idrico, le aree con subsidenza di rilevanza molto alta, le aree soggette ad erosione, le ex cave ripristinate con materiale di riporto, i paleoalvei, l'allineamento di dune e paleodune naturali e artificiali è definita rinviando o riprendendo le N di A del PAT. Per rendere immediatamente evidenti le condizioni di fragilità è stata redatta una specifica cartografia in scala 1:5000.

## Tutela del paesaggio e dell'ambiente

### AMBITI DEGLI SPAZI ACQUEI E PERTINENZE A TERRA

Comprendono i seguenti ambiti di intervento:

- Ambiti di localizzazione, riorganizzazione e/o ampliamento cavane (CAV);
- Ambiti di localizzazione, riorganizzazione e/o ampliamento dei nuclei di attracchi e ormeggi (OR);

L'esatta definizione di tali ambiti, la tipologia e la disciplina degli interventi necessari al potenziamento e allo sviluppo della navigazione da diporto, di pesca professionale e commerciale sono definiti mediante la redazione del *Piano di Gestione del Demanio della Navigazione* ai sensi della D.G.R. n. 251 del 6 marzo 2018, in conformità alle disposizioni contenute nell'Allegato 3 alle N.T.O.: Sussidi Operativi per gli interventi sui casoni e sulle infrastrutture fluviali. Parte Prima: disciplina degli Interventi; Parte Seconda: repertorio degli elementi geometrici e costruttivi. L'attuazione degli interventi, come disciplinati nel *Piano di Gestione del Demanio della Navigazione*, dovrà essere conforme alle procedure di assegnazione degli spazi destinati alla realizzazione delle infrastrutture fluviali definite mediante idoneo Regolamento approvato dal Consiglio Comunale.

### AMBITI DEI CASONI LAGUNARI

Il PI ha individuato gli ambiti dei casoni lagunari nelle quali è prevalente la presenza di casoni in forma singola o aggregata che, con gli altri manufatti legati all'esercizio della pesca in laguna, costituiscono uno straordinario patrimonio demo-etno-antropologico. È stata prevista una specifica disciplina contenuta nell'Allegato 3 alle N.T.O.: Sussidi Operativi per gli interventi sui casoni e sulle infrastrutture fluviali. Parte Prima: disciplina degli Interventi; Parte Seconda: repertorio degli elementi geometrici e costruttivi. L'attuazione degli interventi sui casoni e sulle infrastrutture fluviali, quando interessi spazi

pubblici dovrà essere conforme al *Piano di Gestione del Demanio della Navigazione* ai sensi della D.G.R. n. 251 del 6 marzo 2018 e alle procedure di assegnazione degli spazi destinati alla realizzazione delle infrastrutture fluviali definite mediante idoneo Regolamento approvato dal Consiglio Comunale.

#### AMBITI DELLE VALLI DA PESCA

Sono stati individuate le aree destinate alle attività di acquacoltura e itticoltura, corrispondenti agli ambiti di Valgrande e Vallesina. Ai fini della classificazione di zona gli ambiti delle valli da pesca sono equiparate alle zone agricole. Sono ammesse le attività di ittiturismo. Ciascuna valle da pesca costituisce “ambito naturale” ai sensi dell’art. 2 comma 1 dell’Allegato C alla Dgr n. 993 del 6 luglio 2018 - Requisiti di classificazione della tipologia di struttura ricettiva denominata “alloggi galleggianti”. Gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione con il comune, approvata dal consiglio comunale, che regoli l’accessibilità pubblica ai percorsi di visitazione naturalistica e alla fruizione dei beni paesaggistici, archeologici ed ambientali, assicurando che l’affluenza e la permanenza dei visitatori non arrechi danno, disturbo o alterazione all’habitat vegetazionale e faunistico.

#### Tutela del Paesaggio

##### VINCOLI PAESAGGISTICI

Il PI recepisce i seguenti vincoli paesaggistici:

- a) Immobili vincolati ai sensi dell’art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004: Villa Mocenigo, ora Ivancich-Biaggini con vasto parco-annessi e connessi – DM09/04/1960 e DM 12/11/1984; viale prospettico di pioppi cipressini di Villa Mocenigo ora Ivancich-Biaggini; Villa de Buoi – DM 07/08//2009; resti di una villa romana – «Villa marittima» – DM 12/03/1994.
- b) Immobili con più di 70 anni ai sensi delle modifiche all’art.10 del D.lgs. 42/2004, introdotte dalla Legge 106/2011 art.4 comma 1 lettera r): Villa de Buoi (bene già soggetto a vincolo – DM 07/08/2009); Cimitero di Villanova; Chiesetta San Tommaso; Chiesa Villanova; Ex scuole elementari Malafesta; Chiesa di Malafesta – Oratorio S. Antonio; Chiesa SS. Bellino e Mauretto; Cimitero di San Giorgio al Tagliamento; Chiesa S. Giorgio; Chiesetta Santa Sabbata;Cimitero San Michele con chiesetta Dell’Agnolina; Oratorio S. Filippo Neri; Chiesa di San Nicolò Vescovo;Chiesa di Bevazzana; Chiesa di Baseleghe.
- c) Aree soggette a prescrizioni di tutela indiretta di cui all’art. 45 del D.Lgs. n. 42/2004. Comprendono le distanze, le misure e le altre norme

dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei beni culturali immobili, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro.

- d) Aree vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004: Zona della foce del Tagliamento;
- e) Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004:
- Territori costieri. Sono individuati i territori costieri e lacuali, compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettere a) e b).
  - Corsi d'acqua. I corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c) come precisati nella DGR 12 luglio 2004 n. 2186, e il corrispondente elenco degli idronimi: 27109 - Cao Mozzo (Taglio); 27110 - Rio Lugugnana; 27113 - Fiume Tagliamento; 27116 - Roggia di Villanova. Si definisce come origine del vincolo l'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, il limite dell'area demaniale. Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004.
  - Territori coperti da foreste e da boschi. Negli elaborati grafici di progetto sono individuati i territori coperti da foreste e da boschi, vincolati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera g), nonché ai sensi della L.r. 52/78: Aree boscate site all'interno degli argini del Fiume Tagliamento, Aree boscate nell'ambito della Foce Tagliamento, Aree boscate nelle Valli di Bibione, Pineta di Bibione. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. È vietata qualsiasi riduzione di superficie forestale, salvo espressa preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 15 della L.r. 52/78.
- f) Ville Venete. Negli elaborati grafici di progetto sono individuate le ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete, che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio, ai sensi dell'art. 40 comma 4 della L.r. 11/2004 la cui disciplina di tutela è definita dai gradi di protezione attribuiti:
- Villa De Buoi - Irvv 00001820.
  - Villa Braida - Irvv 00001821.
  - Barchesse di villa Mocenigo-Ivancich Biaggini - Irvv 00001824.

#### AMBITI DI TUTELA DEL PAESAGGIO:

In conformità al PAT sono riportati inoltre i seguenti ambiti di tutela del paesaggio:

- a) Contesti figurativi: Costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche e dei beni tutelati, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità (iconicità, riconoscibilità generale, identità condivisa, valenza simbolica) e quindi aree particolarmente rappresentative delle diverse tipologie di paesaggio meritevoli di tutela e protezione. Sono vietati tutti gli interventi che possono alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti.
- b) Coni visuali: è prescritta la conservazione dei singoli elementi strutturali e decorativi superstiti che compongono la vista, onde salvaguardare il valore storico, ambientale e percettivo della vista medesima. Gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati alla rimozione degli elementi incongrui e di disturbo percettivo e d'integrazione con la struttura sintattica della vista secondo il principio della limitazione delle interferenze visive.
- c) Filari e viali alberati. Sono vietati tutti gli interventi che possono compromettere l'integrità dei filari e dei viali alberati;
- d) Grandi alberi. Sono vietati per un raggio di 10 m dal tronco del grande albero tutti gli interventi che possono comprometterne l'integrità; sono fatti salvi gli interventi per la difesa idrogeologica dei suoli.
- e) Pertinenze scoperte da tutelare. Entro tali aree è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo e arbustivo. È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi accessori e delle superfetazioni legittime in posizione diversa.
- f) Edifici di valore storico testimoniale. Gli interventi sugli edifici di valore storico-testimoniale dovranno essere conformi alle destinazioni d'uso e ai gradi di protezione assegnati dal PI.
- g) Manufatti dell'archeologia industriale: È prescritta conservazione unitaria degli elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, dei manufatti nonché la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori tipologici e strutturali dei manufatti medesimi.
- h) Siti archeologici: sono indicati quelli compresi nella carta archeologica del Veneto: Malafesta (materiale sporadico) e Baseleghe (resti di villa romana).

#### PERTINENZE DELLE STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE

In conformità all'art. 12, comma 4 delle N. di A. del PAT sono individuati 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 invariante 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. 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.

#### AREE ATTREZZATE PER LE STRUTTURE RICETTIVE

In conformità all'art. 15, comma 18 delle N. di A. del PAT negli elaborati grafici di progetto sono riportati i perimetri delle *Aree attrezzate per le strutture ricettive* entro le quali è ammessa la localizzazione di strutture e funzioni ricreative sportive di servizio alle strutture ricettive e all'arenile e di parcheggi esclusivamente interrati.

#### GRADI DI PROTEZIONE

Gli interventi sugli edifici di valore storico-testimoniale sono stati disciplinati secondo due modelli di intervento, in cui sono raggruppati i sei gradi di protezione:

- a) *un modello restaurativo*, volto alla tutela ed alla valorizzazione delle emergenze del tessuto storico (gradi di protezione 1, 2, 3);
- b) *un modello innovativo*, inteso alla trasformazione organica del tessuto storico attraverso interventi di correzione, restituzione di organismi ed elementi costruttivi ed eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari o fabbricati divenuti estranei al contesto del centro storico (gradi 4, 5 e 6).

Gli interventi ammessi in relazione ai gradi di protezione superiori escludono obbligatoriamente gli interventi relativi ai gradi di protezione inferiori. I gradi di protezione inferiori ammettono tutti gli interventi relativi ai gradi di protezione superiori. Gli interventi di ampliamento e demolizione con ricostruzione, laddove ammessi dal grado di protezione, devono rispettare la disciplina di zona in relazione alle distanze minima dalle strade, dagli edifici e dai confini.

In particolare è stato introdotto il grado di protezione n. 6, che riguarda edifici sostanzialmente modificati ovvero il cui avanzato stato di degrado sia tale da configurarli come manufatti incongrui. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione. Nel caso di demolizione senza ricostruzione è ammesso il recupero del volume corrispondente come credito edilizio, in conformità ai parametri definiti nel Regolamento del Credito Edilizio ovvero in conformità all'art. 4 della LR 14/2014 previa idonea procedura di individuazione come manufatti incongrui.

È stata attribuita al Consiglio Comunale la facoltà di aumentare o diminuire di un grado la disciplina di protezione attribuita a ciascun edificio, con idonea deliberazione, previa richiesta presentata dall'avente titolo corredata da specifica relazione tecnica che certifichi oltre alle caratteristiche storiche, tipologiche e documentali, lo stato di conservazione e l'idoneità statica dell'edificio medesimo.

#### AMBITI DI TUTELA DELL'AMBIENTE

Sono stati individuati i seguenti vincoli ambientali:

- a) Aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3276, in cui vanno rispettate le prescrizioni di cui al decreto di vincolo.
- b) Siti di Interesse Comunitario: «Laguna di Caorle – foce del Tagliamento», «Fiumi Reghena e Lemene – Canale Taglio e rogge limitrofe».
- c) Zone di Protezione Speciale: «Foce del Tagliamento» e «Valle Vecchia – Zumelle – Valli di Bibione».

Inoltre sono stati riportati i seguenti ambiti di tutela dell'ambiente:

- a) Aree nucleo. Aree appartenenti alla rete ecologica regionale e localizzate all'interno del territorio comunale, costituite dagli habitat compresi nei siti della Rete Natura 2000, individuati ai sensi delle Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE.
- b) Biotopi. Sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dalle aree boscate comprese entro gli ambiti dei biotopi. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione. Entro l'ambito del Piano Particolareggiato dell'arenile è ammessa la localizzazione di attività ricreative e sportive di servizio all'arenile.
- c) Zone di tutela relative all'idrografia principale. All'esterno dei centri abitati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione

in conformità al PAT è individuata una zona di tutela relativa all'idrografia principale, ai sensi del comma 1 dell'art. 41 LR 11/2004, per una profondità di

- **ml. 100** dal limite demaniale del fiume Tagliamento;
- **ml. 50** dal limite demaniale dei seguenti corsi d'acqua: Cao Mozzo (Taglio), Rio Lugugnana, Roggia di Villanova;
- **ml. 30** dal limite demaniale di tutti i seguenti canali: Canale di arrivo Impianto Nuovo VI Bacino, di Macchina Imp San Mauro, di Raccordo, Fanghetto, di Scarico VI Bacino, Fossadello, Gorizia, Gradisca, Loregolo, Lugugnana, Lugugnana Abbandonato, Lugugnana Vecchia tr. 3, Lugugnana Vecchia tr. 4, Monfalcone, Principale, Principale Terreni Alti, Quarto, Reganazzo, Ricostruzione, San Filippo, Stroili, Taglio, Trasversale Quinto, Trieste, Vallesina, Zumelle.

#### FASCE DI RISPETTO

Sono state individuate le seguenti fasce di rispetto:

- a) Fasce di rispetto stradali. Sono individuate all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione nella misura indicata dall'art. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 così come modificato del D.P.R. 16 aprile 1993, n. 147. All'interno dei centri abitati le fasce di rispetto stradale individuate negli elaborati di progetto definiscono la distanza minima dalla strada da rispettare negli interventi nuova costruzione.
- b) Fasce di rispetto ferroviarie: per una profondità di ml. 30 dai binari, ai sensi del DPR 753/1980.
- c) Fasce di rispetto dai cimiteri: per una profondità massima di ml. 200; eventuali misure inferiori possono essere stabilite unicamente sulla base del parere dell'ULSS competente per territorio.
- d) Fasce di rispetto dai depuratori: per una profondità di ml 100 dagli impianti di depurazione, ai sensi della D. 4 febbraio 1977, GU 21/02/1977.
- e) Fasce di rispetto dagli elettrodotti. Le fasce di rispetto dagli elettrodotti sono individuate in conformità alla metodologia di calcolo definita dal Decreto 29 maggio 2008, pubblicato sul Suppl. Ordinario n. 160 alla G.U. n. 156 del 5 luglio 2008 in attuazione della legge-quadro 36/2001 sull'elettromog e del Dpcm 8 luglio 2003 che fissa i limiti di esposizione, i valori di

attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti.

- f) Fasce di rispetto dai metanodotti: per una profondità di ml. 10 a partire dall'asse della condotta.
- g) Fasce di servitù idraulica.

## Zone Territoriali Omogenee

### NORME COMUNI PER LE ZONE RESIDENZIALI OMOGENEE A, B, C1 E C2

Sono state definite le destinazioni d'uso per le ZTO residenziali, allineate alle definizioni contenute nel nuovo Regolamento Edilizio: *residenziale, strutture ricettive alberghiere, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 1:500 mq, attività direzionali, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (pubblici esercizi), attività artigianale artistica e di servizio, attività artigianali, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici, nel limite di 1000 mc e/o 250 mq, attività per la cultura, il tempo libero, lo spettacolo, ricreative, attività di gioco soggette alle disposizioni in materia di ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse assimilati di cui all'art. 54 della LR n. 30 del 30 dicembre 2016 e s.m.i., servizi e attività di interesse comune, opere di urbanizzazione secondaria in genere.*

Poiché con l'utilizzo delle definizioni uniformi è cambiato il modo di computare lo *jus aedificandi*, considerando come Superficie Complessiva anche specifiche superfici prima non computate ai fini degli indici di edificabilità fondiaria, al fine di garantire l'invarianza del dimensionamento, è stato previsto che, in aggiunta agli indici di edificabilità previsti per le singole zone, allo *jus aedificandi* assegnato per i lotti a superficie complessiva predefinita, è ammessa la realizzazione di autorimesse o posti auto coperti a servizio delle unità abitative 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 unità abitativa; oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte aggiuntiva.

### ZONE "A" - CENTRI STORICI

Nelle Zone A, ferma restando la salvaguardia degli edifici di valore storico testimoniale, per alcuni dei quali è stata rivista la specifica tutela, confermando il tessuto morfologico esistente, è stata semplificata la disciplina degli interventi stralciando i comparti attuavi e confermando per cinque anni lo *jus aedificandi* localizzato in alcuni lotti non edificati, distinti in lotti di tipo

A (fino ad un massimo di 260 mq di SC per lotto) e di tipo B (fino ad un massimo di 200 mq di SC per lotto).

#### ZONE "B"

Ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68 sono state classificate come zone "B" tutte le aree di urbanizzazione consolidata in cui la superficie coperta degli edifici esistenti è risultata superiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale superiore ad 1,5 mc/mq.

Nelle zone B sono previsti tutti gli interventi edilizi diretti di cui al DPR 380 art. 3 e l'ampliamento degli edifici esistenti in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/201 (Veneto 2050) nel rispetto della disciplina di zona. Inoltre è ammessa la nuova costruzione utilizzando l'indice di edificabilità fondiaria, distinto in due parti: *Indice di edificabilità fondiaria primario*, pari a 0,25 mq/mq di SC, con possibilità di incremento fino al 100% 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 (non cumulabile con gli interventi di ampliamento di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019); *indice di edificabilità fondiaria perequato*, pari a 0,25 mq/mq di SC, con utilizzo del credito edilizio.

Nelle zone B-RS, già disciplinate dal PP per i "residenti stabili a Bibione", non sono ammessi alloggi con Superficie Utile residenziale inferiore a mq 70.

#### ZONE "C1"

Sono state classificate come zone "C1" tutte le aree di urbanizzazione consolidata in cui la superficie coperta degli edifici esistenti è risultata compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq.

Nelle zone C1 sono previsti tutti gli interventi edilizi diretti di cui al DPR 380 art. 3 e l'ampliamento degli edifici esistenti in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/201 (Veneto 2050) nel rispetto della disciplina di zona. Inoltre è ammessa la nuova costruzione utilizzando l'indice di edificabilità fondiaria, distinto in due parti: *Indice di edificabilità fondiaria primario*, pari a 0,167 mq/mq di SC, con possibilità di incremento fino al 100% 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 (non cumulabile con gli interventi di ampliamento di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019); *indice di edificabilità fondiaria perequato*, pari a 0,167 mq/mq di SC, con utilizzo del credito edilizio.

Inoltre sono stati individuati dei lotti con superficie complessiva predefinita, in cui ai fini dell'edificabilità per cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI non si applicano gli indici di edificabilità primario e perequato, ma la quantità di *jus ædificandi* assegnata in relazione alla tipologia del lotto:

- lotto di tipo A, fino ad un massimo di 260 mq di SC mc per lotto;
- lotto di tipo B, fino ad un massimo di 200 mq di SC per lotto.

Nelle zone C1-RS, già disciplinate dal PP per i "residenti stabili a Bibione", non sono ammessi alloggi con Superficie Utile residenziale inferiore a mq 70.

Infine sono stati individuati i perimetri dei Piani Urbanistici vigenti entro i quali si continuano ad applicare le disposizioni planivolumetriche dei PUA vigenti.

### ZONE "C2"

Sono state classificate come C2 le parti di territorio inedificate o dove la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale è inferiore a 0,50 mc/mq.

Sono stati individuati i perimetri dei Piani Urbanistici vigenti entro i quali si continuano ad applicare le disposizioni planivolumetriche dei PUA vigenti.

Per ciascuna delle zone C2 in cui non sono ancora stati approvati i PUA è stata redatta una specifica scheda con i parametri urbanistici prescrittivi di cui alla successiva tabella 1:

Tabella 1 - Parametri urbanistici prescrittivi delle zone C2								
Scheda urbanistica n.	Superficie territoriale mq	Superficie fondiaria mq	Superficie viaria mq	Superficie minima a verde pubblico attrezzato mq	Superficie minima a parcheggio pubblico mq	Superficie Complessiva massima mq	Volume totale corrispondente mc	Abitanti teorici corrispondenti n.
1	6.107,00	4.217,00	900,00	500,00	490,00	1.629,00	4.886,00	33,00
2	16.042,00	12.322,00	1.140,00	1.926,00	654,00	4.278,00	12.834,00	86,00
3	12.202,00	9.030,80	1.220,20	1.463,00	488,00	3.254,00	9.762,00	65,00
4	6.666,00	4.919,40	666,60	810,00	270,00	1.778,00	5.333,00	36,00
5	16.865,00	10.985,00	3.180,00	2.025,00	675,00	4.497,00	13.492,00	90,00
6	101.375,00	60.000,00	13.375,00	25.000,00	3.000,00	20.000,00	60.000,00	400,00
7	7.126,00	5.225,00	761,00	855,00	285,00	1.900,00	5.701,00	38,00
8	21.956,00	14.615,00	2.961,00	2.596,00	1.784,00	7.319,00	21.956,00	146,00

### ZONE "D1.1"

Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti assimilati a quelli produttivi. Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: attività produttive, attività

direzionali e terziario diffuso. È ammessa l'abitazione del personale di custodia o degli imprenditori e per un massimo di mq. 200 di SC per ogni lotto di intervento. Sono previsti tutti gli interventi edilizi diretti di cui al DPR 380 art. 3 e l'ampliamento degli edifici esistenti in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/201 (Veneto 2050) nel rispetto della disciplina di zona. Inoltre è ammessa la nuova costruzione con un indice di copertura massimo del 60%. Tutti gli interventi, sia quelli diretti, sia quelli soggetti a PUA devono rispettare delle prescrizioni relative alla dotazione dei servizi pubblici (parcheggi e verde primario) definite dalle NTO del PI all'art. 51.

### ZONE "D1.2"

Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti di nuova formazione assimilati a quelli produttivi. Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: attività produttive, attività commerciali legate alla nautica. È ammessa una sola abitazione per ciascun lotto, con una superficie strettamente necessaria alla conduzione dell'attività economica, a uso del personale di custodia o del titolare dell'impresa, non superiore a mq 200 di SC.

Entro gli ambiti soggetti a PUA gli interventi sono subordinati all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, redatto in conformità alle prescrizioni di cui alla successiva *Tabella 2 - Parametri urbanistici prescrittivi delle zone D1.2:*

Tabella 2 - Parametri urbanistici prescrittivi delle zone D1.2							
Scheda urbanistica n.	Superficie territoriale mq	Superficie fondiaria mq	Superficie viaria mq	Superficie minima a verde pubblico attrezzato ed area boscata pubblica mq	Superficie minima a parcheggio pubblico mq	verde pubblico attrezzato ed area boscata pubblica %	parcheggio pubblico %
<b>9</b>	83.776,00	45.357,00	8.647,00	<b>27.681,00</b>	<b>2.091,00</b>	33,04%	2,50%
<b>10</b>	55.400,00	30.059,00	1.200,00	<b>22.395,00</b>	<b>1.746,00</b>	40,42%	3,15%
<b>11</b>	169.322,00	80.173,00	5.121,00	<b>80.469,00</b>	<b>3.559,00</b>	47,52%	2,10%

### ZONE "D2"

Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti commerciali esistenti o di nuova formazione in conformità a quanto previsto dalla LR 50/2012. Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, medi centri commerciali, grandi strutture di vendita, attività direzionali, attività artigianale artistica e di servizio, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività per la cultura, il tempo libero, lo spettacolo, ricreative. Sono

altresì consentiti edifici adibiti ad uffici direttivi, a mense, l'assistenza ed il ristoro degli addetti in relazione alle esigenze delle attività, nonché i locali per la permanenza del personale di sorveglianza con una cubatura massima di mq 200 di SC per ogni lotto.

Sono previsti tutti gli interventi edilizi diretti di cui al DPR 380 art. 3 e l'ampliamento degli edifici esistenti in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/201 (Veneto 2050) nel rispetto della disciplina di zona. Inoltre è ammessa la nuova costruzione con un indice di copertura massimo del 40%. Tutti gli interventi, sia quelli diretti, sia quelli soggetti a PUA devono rispettare delle prescrizioni relative alla dotazione dei servizi pubblici (parcheggi e verde primario) definite dalle NTO del PI all'art. 51.

#### LE ZONE "D3.1"

Sono state classificate come D3.1 le parti significative delle aree di urbanizzazione consolidata di Bibione, in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: *residenziale, strutture ricettive alberghiere, strutture ricettive complementari, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 1:500 mq, attività direzionali, attività artigianale artistica e di servizio, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività per la cultura, il tempo libero, lo spettacolo, ricreative, attività di gioco soggette alle disposizioni in materia di ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse assimilati di cui all'art. 54 della LR n. 30 del 30 dicembre 2016 e s.m.i., servizi e attività di interesse comune, opere di urbanizzazione secondaria in genere.*

Entro le zone D3.1 sono riportati i perimetri delle strutture ed attrezzature alberghiere vincolate e le loro pertinenze fondiari. Inoltre, nelle superfici fondiari vincolate con apposita convenzione a "case-albergo" è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso a Residenza Turistico Alberghiera, ai sensi dell'art. 25, comma 3 della LR 11/2013; in alternativa sono ammesse tutte le destinazioni di zona previo atto di svincolo approvato con delibera di consiglio comunale e corresponsione del contributo straordinario, ai sensi dell'art 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, come modificato dalla L. 11 novembre 2014, n. 16.

Anche per le zone D3.1 in aggiunta agli indici di edificabilità previsti per le singole zone, è ammessa la realizzazione di autorimesse o posti auto coperti a servizio delle unità abitative o delle strutture ricettive 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 unità abitativa o camera; oltre sono computate come SA per la parte aggiuntiva.

Le zone D3.1 sono state suddivise in sottozone in relazione alle diverse densità fondiari e alle tipologie edilizie esistenti e di progetto, in cui sono

previsti tutti gli interventi edilizi diretti di cui al DPR 380 art. 3 e l'ampliamento degli edifici esistenti in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/201 (Veneto 2050), nel rispetto della disciplina di zona, nonché la nuova costruzione a saturazione degli indici di zona secondo i seguenti parametri:

ZTO	Indice di edificabilità fondiaria primario	Indice di edificabilità fondiaria perequato	Indice di copertura massimo	Altezza massima dei fabbricati
D3.1.1	0,667 mq/mq di SC	0,667 mq/mq di SC	40%	25,0 ml
D3.1.2	0,333 mq/mq di SC	0,333 mq/mq di SC	35%	25,0 ml
D3.1.3	0,222 mq/mq di SC	0,222 mq/mq di SC	35%	12,5 ml
D3.1.4	0,167 mq/mq di SC	0,167 mq/mq di SC	30%	6,00 ml

#### LE ZONE "D3.2"

Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente alle strutture ricettive in ambiti di urbanizzazione consolidata a densità elevata con tipologie edilizie intensive, in cui sono ammesse le strutture ricettive alberghiere. Sono previsti tutti gli interventi edilizi diretti di cui al DPR 380 art. 3 e l'ampliamento degli edifici esistenti in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/201 (Veneto 2050) nel rispetto della disciplina di zona. Inoltre è ammessa la nuova costruzione utilizzando l'indice di edificabilità fondiaria, distinto in due parti: *Indice di edificabilità fondiaria primario*, pari a 0,667 mq/mq di SC, con possibilità di incremento fino al 100% 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 (non cumulabile con gli interventi di ampliamento di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019); *indice di edificabilità fondiaria perequato*, pari a 0,667 mq/mq di SC, con utilizzo del credito edilizio. Anche per le zone D3.2 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.

#### LE ZONE "D3.3"

Sono le parti di territorio destinate alle strutture ricettive all'aperto, come definite dall'art. 26, commi 3 e 4 della LR 11/2013. Sono previsti tutti gli interventi edilizi diretti di cui al DPR 380 art. 3 e l'ampliamento degli edifici esistenti in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/201

(Veneto 2050) nel rispetto della disciplina di zona. Inoltre è ammessa la nuova costruzione con utilizzo dell'*indice di utilizzo territoriale* per la realizzazione dei volumi destinati ad impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali e ad alloggi in unità abitative compreso tra un minimo di 0,10 ed un massimo di 0,12 mq/mq della superficie totale lorda della struttura ricettiva, esclusi i volumi necessari alla realizzazione dei servizi igienici comuni, degli uffici, dei portici, delle logge, dei locali tecnici e dei locali adibiti ad alloggio del personale.

Si richiamano le disposizioni di cui all'Allegato A alla Dgr n. 1001 del 17 giugno 2014 relativamente alla disciplina delle superfici e cubature delle unità minime abitative fisse e degli accessori e pertinenze agli allestimenti mobili.

### LE ZONE "D3.4"

Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente alla riqualificazione urbanistica delle strutture esistenti. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenziale, strutture ricettive alberghiere, strutture ricettive complementari, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività artigianale artistica e di servizio, attività per la cultura, il tempo libero, lo spettacolo, ricreative, servizi e attività di interesse comune, opere di urbanizzazione secondaria in genere.

Sono individuati gli ambiti disciplinati con scheda urbanistica, in cui ai fini dell'edificabilità si applicano i parametri riportati nella successiva *Tabella 3 Parametri urbanistici prescrittivi delle zone D3.4*:

Tabella 3 - Parametri urbanistici prescrittivi delle zone D3.4								
Scheda urbanistica n.	Superficie territoriale mq	Superficie fondiaria mq	Superficie viaria mq	Superficie minima a verde pubblico attrezzato mq	Superficie minima a parcheggio pubblico mq	Superficie Complessiva massima mq	Volume totale corrispondente mc	Abitanti teorici corrispondenti n.
<b>12</b>	41.830,00	3.000,00	-	<b>38.500,00</b>	<b>330,00</b>	<b>2.200,00</b>	6.600,00	44,00
<b>13</b>	31.840,00	24.040,00	-	<b>6.000,00</b>	<b>1.800,00</b>	<b>7.960,00</b>	23.880,00	239,00

Entro i perimetri dei Piani Urbanistici, accordi di pianificazione e di programma vigenti si applicano i parametri urbanistici e le disposizioni planivolumetriche ivi contenute.

Anche nelle zone D3.4, in aggiunta agli indici di edificabilità previsti per le singole zone, è ammessa la realizzazione di autorimesse o posti auto coperti a servizio delle unità abitative o delle strutture ricettive 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 unità abitativa o camera; oltre sono computate come SA per la parte aggiuntiva.

#### LE ZONE "D3.5"

Sono le parti di territorio destinate alle case per vacanze, ai sensi dell'art. 27, comma 2 lettera b) della LR 11/2013, esclusivamente nella forma di case per ferie, centro vacanze per ragazzi, ostello della gioventù, case religiose di ospitalità, centri soggiorno studi, case per vacanze sociali, come definite nell'art. 2, comma 3, secondo alinea, dell'allegato A alla Dgr. N. 419 del 31 marzo 2015 - *Disposizioni attuative generali e comuni a alloggi turistici, case per vacanze, unità abitative ammobiliate ad uso turistico, Bed & Breakfast*. Sono previsti tutti gli interventi edilizi diretti di cui al DPR 380 art. 3 e l'ampliamento degli edifici esistenti in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/201 (Veneto 2050) nel rispetto della disciplina di zona.

#### LE ZONE "D3.6"

Sono le parti di territorio destinate alle strutture termali ed attrezzature annesse e strutture ricettive complementari. Sono previsti tutti gli interventi edilizi diretti di cui al DPR 380 art. 3 e l'ampliamento degli edifici esistenti in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/201 (Veneto 2050) nel rispetto della disciplina di zona.

#### INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN ZONA IMPROPRIA

Sono stati individuati degli insediamenti produttivi esterni alle zone omogenee di tipo "D", classificati come insediamenti produttivi in zona impropria per i quali si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8 del DPR 160/2010, integrato dalle disposizioni dell'art. 4 della LR 55/2012, fatto salvo quanto previsto dagli art. 2 e 3 della medesima LR 55/2012.

#### MANUFATTI INCONGRUI ED ELEMENTI DI DEGRADO

Sono stati individuati alcuni manufatti incongrui di cui all'art. 4 della LR 14/2019 ed alcuni elementi di degrado che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio. La demolizione dei manufatti incongrui e la rinaturalizzazione del suolo determina la formazione di credito edilizio secondo i parametri definiti dal Regolamento del Credito Edilizio, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della LR 14/2019.

Per gli elementi di degrado non sono ammessi interventi edilizi specifici, se non finalizzati alla rimozione delle stesse e alla riqualificazione dei siti. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dei volumi legittimi demoliti.

## ZONE A VERDE AGRICOLO PERIURBANO

Le zone a verde agricolo periurbano individuate dal PI sono aree che pur appartenenti al sistema insediativo, come definito dal PAT, non rientrano tra le zone di espansione residenziale o produttiva. Tali aree, per la loro prossimità agli insediamenti residenziali, produttivi e alle infrastrutture, costituiscono ambiti di transizione e interconnessione tra le aree rurali, utilizzate ai fini della produzione agricola e le aree più intensamente urbanizzate. Sono prive di edificabilità e possono essere utilizzate attrezzate a parco, per il gioco e lo sport.

## DISCIPLINA DELLE ZONE AGRICOLE

Tutto il territorio rurale è stato classificato come zona agricola, in conformità all'art. 44 della LR 11/2004. Inoltre, in adeguamento delle N di A del PAT sono state individuate sia le aree di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale, sia le pertinenze scoperte da tutelare, entrambe soggette a disciplina di specifica tutela.

### *Compensazione ambientale*

Nelle zone agricole sia gli interventi edilizi, sia gli interventi di miglioria fondiaria compresi gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo, devono assicurare il mantenimento del precedente volume d'invaso mediante il risezionamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, ovvero creando nuovi volumi d'invaso (vasche, stagni, ecc.) e devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di piantumazione degli assi interpoderali, dei fossi comuni, la formazione di fasce tampone o macchie boscate, non inferiore alla superficie delle scoline soppresse, ovvero pari a **tre** volte la superficie coperta oggetto d'intervento nel caso di interventi edilizi, e fino al raggiungimento della soglia minima del 5% della superficie territoriale (corrispondenti a 10 unità arboree equivalenti per ettaro, considerando 50 mq per unità arborea) considerando anche le dotazioni esistenti, secondo i parametri definiti nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale* compresi nell'Allegato 2 alle NTO.

Relativamente all'edificabilità sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004 e quelli ammessi ai sensi della LR 10 agosto 2012, n. 28 – *Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario*, e s.m.i. nonché quelli di cui all'art. 8 della LR 14/2019.

Le NTO del PI forniscono alcuni elementi tipologici e costruttivi per le nuove abitazioni e per le strutture agricolo-produttive.

### *Allevamenti Zootecnici Intensivi*

Sono stati individuati gli allevamenti zootecnico intensivi e disciplinati in conformità alla D.G.R.V. n. 856 del 15 maggio 2012. In via ricognitiva, nell'Allegato alla Relazione agronomica, sono indicate le distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici intensivi.

#### *Serre fisse e serre tunnel a campata singola o multipla*

È stata predisposta la disciplina delle serre e insediamenti orto-floricoli in conformità all'articolo 44 comma 6 della L.R. 11/2004, secondo le regole costruttive definite dalla D.G.R. n. 172 del 3 febbraio 2010 e dai corrispondenti allegati, nonché dalla D.G.R. n. 315 del 11 marzo 2014 - *Serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente. Individuazione delle caratteristiche costruttive e delle condizioni da rispettare per la loro installazione.*

#### *Manufatti per il ricovero di piccoli animali*

È stata regolata la realizzazione di modesti manufatti in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, nella quantità massima di un edificio per lotto di proprietà anche se composto da più mappali, di Superficie lorda non superiore a mq 20,00 e di altezza massima non superiore a ml. 2,50.

#### *Box e di recinzioni per il ricovero di equidi*

È stata prevista la disciplina per la realizzazione di recinzioni e di box per il ricovero di equidi (con un massimo di otto), non destinati alla produzione alimentare. Tali strutture, comprese le eventuali tensostrutture, non devono configurarsi come allevamento e devono essere prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, secondo le caratteristiche tecnico-costruttive stabilite dalla Giunta regionale. Tali strutture devono essere realizzate nel rispetto della vigente normativa edilizia e paesaggistica e delle disposizioni sul benessere animale.

### STRUTTURE AGRICOLO PRODUTTIVE NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA

Il PI ha disciplinato il riutilizzo delle strutture agricole produttive esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola in conformità a specifiche condizioni:

- a) all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- b) all'esterno del sedime esistente entro un raggio di ml. 200 dagli edifici esistenti, nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola presenti e tali strutture siano localizzate entro fasce di rispetto o zone di tutela.
- c) Le costruzioni riutilizzate a fini residenziali, con un massimo di mq 200 di SC, non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali finché permane la destinazione d'uso agricola della zona di appartenenza.
- d) Per l'intervento di recupero è prescritto un progetto unitario per ogni unità edilizia che potrà essere realizzato per stralci funzionali che dovranno essere espressamente individuati negli elaborati progettuali; dovrà far parte integrante di tali elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza.

Non è ammessa l'edificazione di nuove strutture agricole produttive se non vi è variazione della consistenza del fondo stesso, del tipo o dell'entità delle colture praticate nell'azienda agricola nonché del tipo di conduzione della stessa; il tutto andrà opportunamente documentato a seguito di relazione agronomica. È ammesso altresì il loro utilizzo per attività agrituristiche e per strutture ricettive complementari, ai sensi dell'art. 27 della LR 11/2013. È inoltre ammesso il cambio d'uso in servizi alla persona, magazzini e depositi di materiale e attrezzature, anche di uso non agricolo. Sono escluse le destinazioni produttive e commerciali.

#### EDIFICABILITÀ NEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

Sono stati perimetrati gli ambiti di edificazione diffusa, in conformità al PAT. Tali ambiti comprendono le aggregazioni edilizie in contesto periurbano e rurale. Le destinazioni d'uso previste sono: residenza, terziario diffuso, con esclusione delle medie strutture di vendita. Entro gli ambiti di edificazione diffusa sono stati individuati dei "lotti con Superficie complessiva predefinita" di tipo B, in cui sono consentiti interventi di nuova edificazione fino ad un massimo di 200 mq di SC per lotto. Sono state inoltre individuate delle "aree agricole di pertinenza" comprese entro gli ambiti di edificazione diffusa ma esterne ai Nuclei Residenziali; Tali aree sono utili al riordino delle zone agricole e alla ricomposizione degli edifici localizzati in ambiti sensibili o tutelati, pertanto in tali aree è ammessa l'eventuale ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione localizzati nelle fasce di rispetto stradali, nelle golene

e nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, nei contesti figurativi, negli ambiti dei coni visuali, negli ambiti territoriali di importanza paesaggistica e ambientale e nei corridoi ecologici, che rappresentano motivo di turbativa ambientale o paesaggistica, nella misura di 200 mq di SC per ogni superficie fondiaria corrispondente ad un lotto minimo di mq 800.

Entro gli ambiti di edificazione diffusa, in aggiunta agli indici di edificabilità previsti è ammessa la realizzazione di autorimesse o posti auto coperti a servizio delle unità abitative 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 unità abitativa; oltre sono computate come SA per la parte aggiuntiva.

## Servizi ed impianti di interesse comune

### ZONE F

Le zone F, destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, sono state distinte nei seguenti ambiti:

#### *F1.1-3, Ambito naturale del parco di Vallesina, di Valgrande e di Foce Tagliamento*

Ciascuna delle sottozone F1 costituisce “ambito naturale” ai sensi dell’art. 2 comma 1 dell’Allegato C alla Dgr n. 128 del 7 febbraio 2018 - Requisiti di classificazione della tipologia di struttura ricettiva case sugli alberi. Legge regionale 14 giugno 2013 n. 11 articolo 27 ter, comma 4. Deliberazione n. 124/CR del 19 dicembre 2017. Gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione con il comune, approvata dal consiglio comunale, che regoli l’accessibilità pubblica ai percorsi di visitazione naturalistica e alla fruizione dei beni paesaggistici, archeologici ed ambientali, assicurando che l’affluenza e la permanenza dei visitatori non arrechi danno, disturbo o alterazione all’habitat vegetazionale e faunistico.

#### *F2, Attrezzature sportive e ricreative*

Si tratta di tre ambiti localizzati a Bibione e destinati alla realizzazione di attrezzature sportive e ricreative, in aggiunta alle aree a standard urbanistici (lungo Via Baseleghe e a Lido dei Pini).

#### *F3 - Ambito del parco litoraneo*

Si tratta in gran parte delle aree appartenenti al demanio marittimo retrostanti l’arenile, non funzionali alla balneazione in cui è prescritta la tutela dei biotopi e dei residui dunali esistenti mediante interventi di conservazione, consolidamento e stabilizzazione mediante idonei impianti vegetazionali. È

ammessa la localizzazione di attività ricreative e sportive di servizio all'arenile e di strutture a supporto della balneazione in misura non superiore al 10% della superficie territoriale di intervento e un *Indice di fabbricabilità territoriale massimo* di 0,0015 mq/mq di SC.

*F4 - Ambito del Campus*

Si tratta di un ambito localizzato nel Capoluogo e destinato alla realizzazione di strutture e servizi per l'istruzione.

*F5 - Ambito deposito di sabbia*

Localizzato in adiacenza all'arenile, e destinato alle attività di accumulo temporaneo di biomasse spiaggiate rimosse dall'arenile e di deposito temporaneo della sabbia durante interventi di manutenzione e ripascimento della spiaggia.

DISCIPLINA DEGLI SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITÀ COLLETTIVE

Il PI ha localizzato gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

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.

In particolare va evidenziato che 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.

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.

#### STANDARD URBANISTICI, PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI E SERVIZI PUBBLICI

Le NTO recepiscono le quantità minime di aree a servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso previste dall'art. 31 della LR 11/2004 e dalle N di A del PAT.

Per i PUA esterni agli ambiti di urbanizzazione consolidata le aree a standard non devono essere inferiori a 30 mq/abitante, mentre entro tali ambiti devono essere garantite le seguenti quantità minime:

- 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.

Sono recepite le quantità di aree a servizi previste per le attività commerciali, ai sensi della LR 50/2012 con la precisazione che 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.

Relativamente alle dotazioni di spazi a parcheggio ad uso privato è previsto che negli interventi su edifici 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, fermo restando che la superficie corrispondente è considerata aggiuntiva rispetto agli indici fondiari di zona.

L'obbligo di ricavare gli appositi spazi a parcheggio, per le attività ricettive alberghiere di assicurare un posto auto per ogni camera, può essere assicurato

anche mediante convenzionamento di aree pubbliche o private che non riducano le dotazioni minime obbligatorie.

## Il sistema relazionale

### VIABILITÀ PUBBLICA

Oltre alla individuazione della viabilità pubblica esistente, il PI localizza i tracciati della viabilità di progetto che interessano principalmente il raccordo tra il previsto casello autostradale e la SS 14 e il secondo accesso a Bibione. Si tratta di viabilità strategica già prevista dal PAT, necessaria per garantire il completamento del sistema delle relazioni territoriali per mettere in sicurezza e rendere sostenibile la mobilità tra Bibione ed il corridoio infrastrutturale dell'entroterra, che viene confermata dal Piano degli Interventi.

## Disposizioni finali

### ARENILE ED AREE CONCESSIONABILI

Poiché il perimetro dell'ambito del Piano Particolareggiato dell'arenile comprende le aree demaniali marittime retrostanti l'arenile funzionali alla balneazione, nonché altre aree private morfologicamente appartenenti all'arenile medesimo, *ma esclude quelle non funzionali alla balneazione*, la disciplina urbanistica di quest'ultime è dettata dal PI, che individua le concessioni demaniali esistenti e le nuove aree concessionabili dopo l'entrata in vigore del Piano degli Interventi.

### NORME TRANSITORIE E FINALI

Oltre alle disposizioni di salvaguardia, le norme transitorie e finali comprendono la definizione dell'indice di conversione tra Volume edificabile e Superficie complessiva. Infatti, per la conversione in Superficie Complessiva dello *jus ædificandi* attribuito come Volume edificabile nella pianificazione attuativa vigente o in itinere, ovvero negli accordi di pianificazione, si considera un'altezza virtuale di 3,00: 1,00 mq di SC = 3,00 mc di V.

## Le modifiche cartografiche generali

### MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

Questa categoria interessa aree residenziali comprese entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata, precedentemente classificati come zone di completamento o con nomi diversi (per esempio l'ambito di Bevazzana), non direttamente riconducibili ai parametri delle ZTO come definite dall'art. 2 del

DM 1444/68. Tale riclassificazione, comprensiva di eventuali adattamenti alla nuova cartografia su GEODB interessa circa 48,95 ettari di superficie. Le modifiche puntuali sono indicate nella tavola allegata alle Relazione Programmatica RP.02 - Confronto tra il PI Vigente e la Variante n. 7 al PI e sinteticamente descritte nell'immagine successiva.



## MODIFICHE AGLI AMBITI DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Questa categoria comprende le seguenti modifiche:

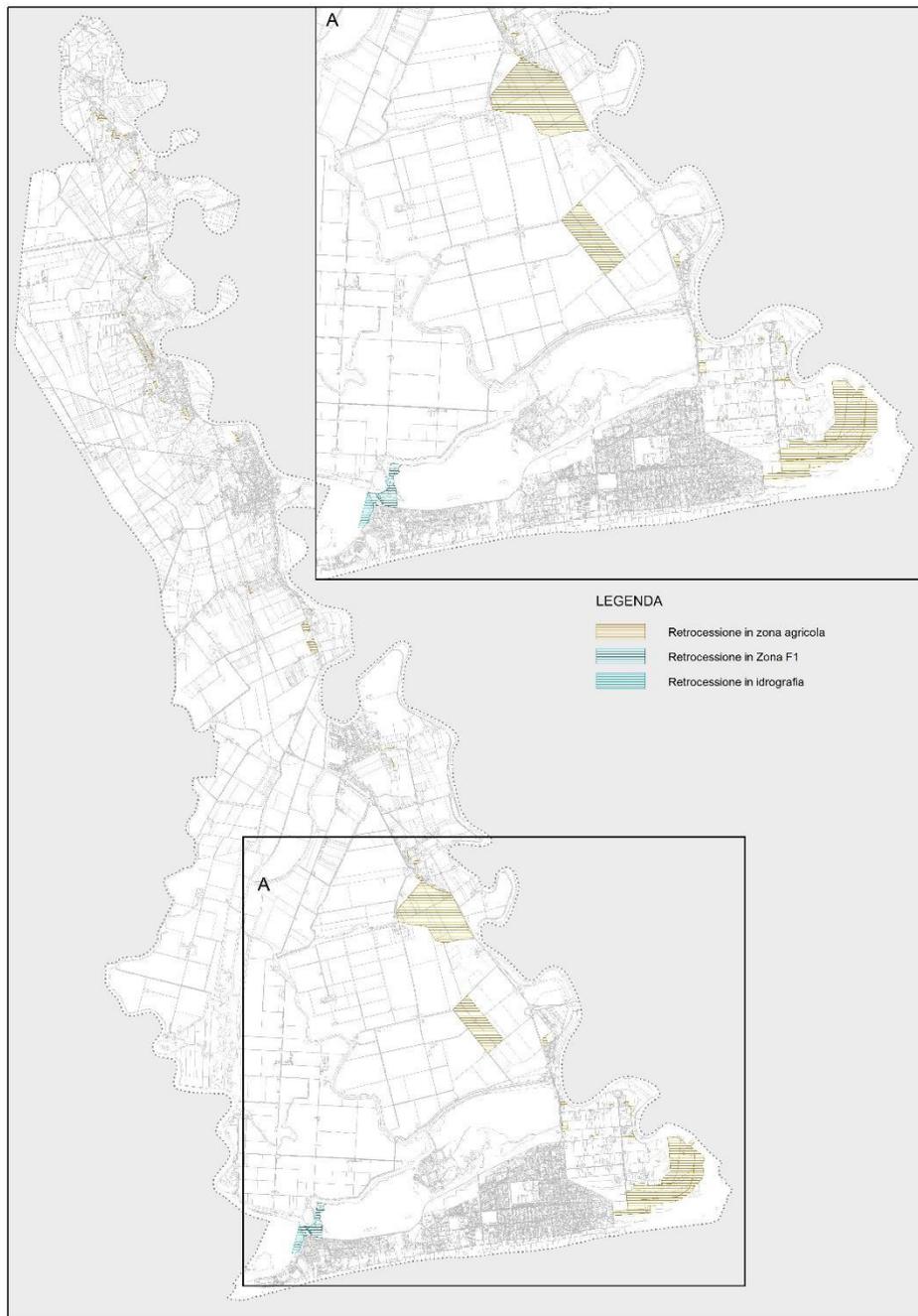
- le modifiche al perimetro di alcuni PUA confermati per consentire una migliore definizione delle opere di urbanizzazione corrispondenti alla previsione insediativa (per esempio due PUA a Villanova e un PUA a San Giorgio, per un totale di circa 6,5 ettari di aree interessate);
- La conferma delle previsioni degli ambiti soggetti a PUA prevalentemente localizzati nel Capoluogo, Cesarolo e Bevazzana, per un totale di circa 47,5 ettari.
- La riclassificazione come zone B o C1 di ambiti già soggetti a PUA localizzati in tutti i centri urbani del comune, le cui previsioni sono state attuate, per un totale di circa 43,8 ettari.
- Lo stralcio di un ambito soggetto a PUA localizzato a Cesarolo e riclassificazione come zona agricola, per circa 3,8 ettari.
- Nuovo ambito soggetto a PUA, per disciplinare la riqualificazione dell'area di Baseleghe fronte laguna, di circa 3,18 ettari.

Le modifiche puntuali sono indicate nella tavola allegata alle Relazione Programmatica RP.02 - Confronto tra il PI Vigente e la Variante n. 7 al PI e sinteticamente descritte nell'immagine successiva.



#### RETROCESSIONE IN ZONA AGRICOLA DI PREVISIONI INSEDIATIVE

Si tratta della parte più rilevante delle modifiche contenute nella variante n. 7 al PI poiché vengono retrocesse in zona agricola aree interessate da previsioni insediative (campo da golf, aviosuperficie, aree con previsioni non compatibili con il PAT presso la foce del Tagliamento e a Baseleghe) per circa 265 ettari. Alcune delle previsioni non compatibili con il PAT localizzate a Baseleghe sono state riclassificate come Idrografia (6,50 ettari) o zone F1 (11,46 ettari). Le modifiche puntuali sono indicate nella tavola allegata alle Relazione Programmatica RP.02 - Confronto tra il PI Vigente e la Variante n. 7 al PI e sinteticamente descritte nell'immagine successiva.



#### NUOVA LOCALIZZAZIONE DI PREVISIONI INSEDIATIVE

Possiamo distinguere le nuove previsioni insediative in due gruppi:

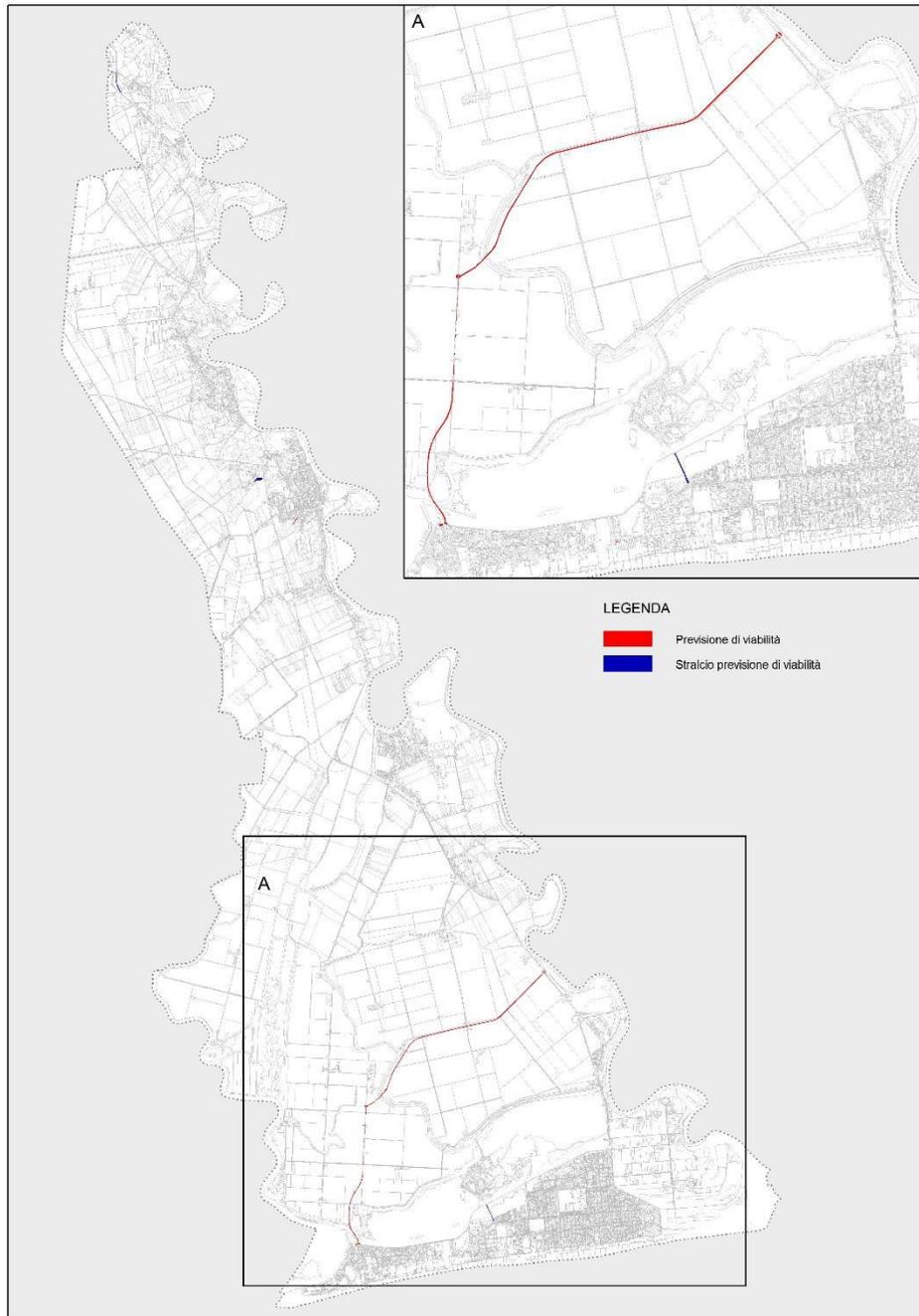
- Localizzazione del nuovo Campus a San Michele al Tagliamento (per circa 9,85 ettari)
- Limitate modifiche ai limiti di zona di tutti i centri urbani, per adeguarli alla morfologia dei luoghi, in conformità alle disposizioni del PAT (aree comprese entro ambiti di urbanizzazione consolidata o edificazione diffusa) per circa 10,4 ettari;

Complessivamente queste modifiche interessano circa 20,25 ettari. Le modifiche puntuali sono indicate nella tavola allegata alle Relazione Programmatica RP.02 - Confronto tra il PI Vigente e la Variante n. 7 al PI e sinteticamente descritte nell'immagine successiva.



#### MODIFICHE ALLE PREVISIONI VIARIE

Si tratta della localizzazione del secondo accesso di Bibione, in conformità alle previsioni del PAT, con un tracciato che limita l'impatto sul territorio agricolo (circa 7,7 ettari), e dello stralcio di due previsioni considerate non più compatibili con il PI: una rettifica del tracciato di Via Ippolito Nievo a Villanova e il collegamento tra Via delle Nazioni e Via Baseleghe a Bibione, attraverso il Bosco dell'Impero (circa 1,5 ettari). Le modifiche puntuali sono indicate nella tavola allegata alle Relazione Programmatica RP.02 - Confronto tra il PI Vigente e la Variante n. 7 al PI e sinteticamente descritte nell'immagine successiva.



#### ALTRE MODIFICHE CARTOGRAFICHE PUNTUALI

Si tratta di modifiche cartografiche circoscritte, che interessano:

- a) la correzione di un errore materiale presente nella cartografia previgente che individuava con vincolo alberghiero un lotto a Bibione da sempre non interessato da tale attività ricettiva.
- b) La modifica ad un grado di protezione di un edificio storico testimoniale localizzato a Bibione;
- c) Il recepimento cartografico dell'accordo di programma 15/02/2017 esecutivo con DPGR n. 58 del 3/05/2017 denominato Progetto strategico di interesse regionale "Riqualficazione e rilancio turistico di Bibione est", comprensivo del recepimento della deviazione del Canale VII;
- d) Localizzazione di nuovi lotti entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata per un totale di circa un ettaro di superficie fondiaria.

Le modifiche puntuali sono indicate nella tavola allegata alle Relazione Programmatica RP.02 - Confronto tra il PI Vigente e la Variante n. 7 al PI.