

# COMUNE DI LIGNANO SABBIADORO

## PIANO ATTUATIVO COMUNALE di iniziativa privata

### "VIALE VENEZIA 8"

#### IL PROGETTISTA:

Architetto

**EUGENIO MELI**



Isc.Ord. n° 511 - Trieste  
Piazza della Borsa, 7  
P.I. 00986550325  
tel. 040/3728979 - FAX 040/3475608  
e-mail : eugeniomeli@yahoo.com



Architetto

**SILVIA SANTOMAURO**

Isc.Ord. n° 579 - Trieste

Architetto

**ELISA CLON**

Isc.Ord. n° 851 - Trieste

#### IL COMMITTENTE:

**B-FIN S.r.l.**  
Via Andreuzzi, 7  
33038 SAN DANIELE DEL FRIULI (UD)  
c.f./p. Iva: 02813990302

#### ELABORATO:

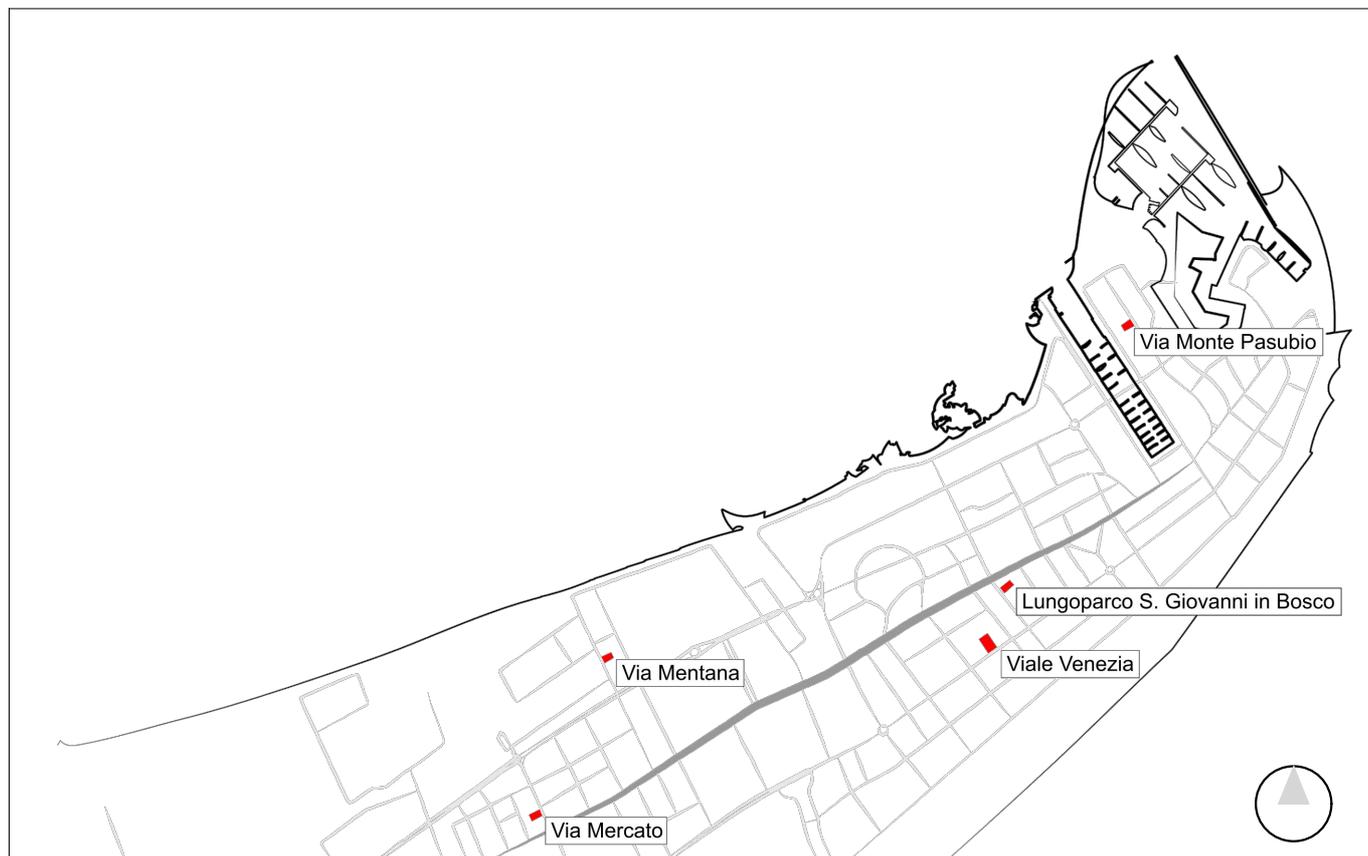
# A.1

#### OGGETTO:

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA  
E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### DATA:

OTTOBRE 2017



## 1. GENERALITÀ

In considerazione delle limitate dimensioni dell'intervento, gli elaborati aventi forma di testo sono presentati in quattro fascicoli, ulteriori elaborati grafici di seguito elencati, con l'avvertenza che le relazioni specialistiche e paesaggistico-ambientali sono redatte in forma semplificata o di mero rinvio a studi esistenti, per evidenti ragioni connesse alla modesta incidenza degli argomenti trattati e tenuto conto dell'esigenza, espressa dal D.Lgs. 152/2006 e ribadita dalla normativa regionale di settore, di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni:

A1 - relazione tecnico – illustrativa e norme tecniche di attuazione

- 1. Generalità
- 2. Estratto NTA del PRGC
- 3. Norme tecniche di attuazione del PAC
- 4. Relazione illustrativa
- 5. Relazione economica
- 6. Relazione paesaggistica

A2 - Relazione idraulica smaltimento delle acque meteoriche

A3 - Relazione verifica significatività rispetto ai siti della rete natura 2000

A4 - Rapporto ambientale preliminare

A5 - Schema di convenzione

B1 – B6 elaborati e allegati grafici

**Per quanto concerne la richiesta di PDC si fa riferimento agli elaborati aggiornati contestualmente al presente PAC dell'istanza di PDC presentata d.d. 28/11/2016 prot. n. 43150**

Le asseverazioni e la documentazione amministrativa sono infine riportate nella scheda che contiene la domanda di adozione ed approvazione del PAC, il quale prevede: la demolizione dell'edificio attualmente presente sul lotto e la realizzazione di un nuovo edificio con basamento commerciale ed una torre di undici piani adibita a residenze, utilizzando la volumetria possibile tramite l'asservimento a pertinenza urbanistica di altri 4 lotti.

## 2. ESTRATTO NTA DEL PRGC

Nel prosieguo si riporta l'art. 5 delle NTA del PRGC, relativo alla "ZONA B1 - DI COMPLETAMENTO, INTENSIVA", entro la quale ricade l'intervento; Variante 40, nel testo coordinato con le Varianti 43, 46, 47,48, 49, 50, 51, 53 alla data di agosto 2017.

Per l'estratto della zonizzazione si rimanda invece alla TAV. B.1 del PAC.

### ART. 5. ZONA B1 - DI COMPLETAMENTO, INTENSIVA

#### A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) alberghiera;
  - b) artigianale di servizio residenziale. La sala giochi é ammessa solo presso fronte commerciale;
  - c) commerciale al minuto, solo presso fronte commerciale;
  - d) direzionale;
  - e) opera di interesse collettivo residenziale;
  - f) residenziale.
2. E' comunque vietato uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio.

#### B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
  - a) altezza:
    - 1) in genere: m 13 o pari a esistente + m 4.
    - 2) per destinazione d'uso alberghiera – tipologia albergo - m 21 o pari ad esistente + m 4. Qualora si attui l'aumento dell'indice dell'altezza rispetto al fabbricato/ai fabbricati esistente/i, esso è subordinato a stipula con il Comune di convenzione prevedente il mantenimento della destinazione d'uso alberghiera per un tempo minimo di 30 anni dalla stipula della stessa, i modi di questo uso e i tipi di controllo, e le garanzie e sanzioni per eventuali inosservanze.
    - 3) per costruzione di un unico edificio su area libera o a seguito di intervento di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e conseguente unione delle superfici di pertinenza tale da costituire un lotto avente una superficie fondiaria minima superiore a mq. 1000 per le destinazioni d'uso alberghiere e mq. 1200 per le altre destinazioni d'uso: pari all'altezza del più alto degli edifici esistenti in zona B1 distanti fino a m 200. Qualora si attui l'aumento dell'indice dell'altezza rispetto al fabbricato/ai fabbricati esistente/i, avente/i destinazione d'uso alberghiera – albergo - esso è subordinato a stipula con il Comune di convenzione prevedente il mantenimento della destinazione d'uso alberghiera per un tempo minimo di 30 anni dalla stipula della stessa, i modi di questo uso e i tipi di controllo, e le garanzie e sanzioni per eventuali inosservanze.

Le altezze di cui ai precedenti punti 1) 2) e 3):

  - a) non possono superare, se non in recupero:
    - a.1) verso il mare: l'altezza comportante sulla spiaggia un'ombra pari a 1/8 della larghezza della spiaggia in condizione di medio mare al giorno 20 agosto, ore 17;
    - a.2) verso la laguna: l'altezza pari a 1/4 della distanza dalla laguna.
  - b) ove superanti l'altezza del più alto degli edifici esistenti presenti all'interno dell'isolato stradale di appartenenza dell'edificio di nuova edificazione, possono realizzarsi solo mediante Prp, con previsione planivolumetrica.
  - b) densità di unità immobiliari residenziali:
    - 1) in genere:

- a) per un volume corrispondente al volume di unità immobiliari residenziali esistenti:
  - a.1) se la densità esistente è inferiore a 1 per ogni 120 m<sup>3</sup>: 1 per ogni 120 m<sup>3</sup>;
  - a.2) se la densità esistente è pari o superiore a 1 per ogni 120 m<sup>3</sup> e inferiore a 1 per ogni 160 m<sup>3</sup>: pari a esistente;
  - a.3) se la densità esistente è pari o superiore a 1 per ogni 160 m<sup>3</sup>: 1 per ogni 160 m<sup>3</sup>;
- b) per il volume ulteriore rispetto al volume di unità immobiliari residenziali esistenti: 1 per ogni 160 m<sup>3</sup>;
- 2) la densità di unità immobiliari determinata secondo i punti a) e b) deve rispettare il limite minimo di 120 mc per singola unità;
- 3) per intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma e localizzazione del sedime di edificio esistente: pari a esistente;
- c) distanza da confine:
  - 1) in genere: m 5, o pari a esistente;
  - 2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;
  - 3) in corrispondenza di edificio esistente in lotto contiguo a confine: m 0;
  - 4) per opera per parcheggio aggettante, di altezza effettiva non superiore a m 2,3, priva di paramento e dotata superiormente di rete o teli discontinui:
    - 4.1) frontalmente: m 1,5, o pari a esistente;
    - 4.2) lateralmente: m 0;
  - 5) intelaiature leggere, senza paramento, dotate superiormente di lame, griglia, rete o teli discontinui, per uso residenziale, fino a corrispondere ad una superficie lorda di pavimento di m<sup>2</sup> 16: m 1,5, o pari a esistente;
  - 6) in corrispondenza di muro di recintazione cieco alto almeno metri 2 esistente: m 0;

I rialzi di terreno superiori a cm 15 rispettano una distanza da confine pari alla differenza di quota rispetto al confine moltiplicata per 3;
- d) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10
- e) distanza da strada:
  - 1) in genere m 5;
  - 2) lungo i fronti commerciali esistenti: allineamento stradale prevalente all'interno dell'isolato;
  - 3) presso via Tarvisio: m 10, o pari ad esistente;
  - 4) presso viale Europa: m 20 o pari ad esistente;
  - 5) presso Lungomare Trieste e Lungomare Marin: m 10 o pari ad esistente; non è applicabile la norma di cui all'art. 33 lettera H numero 3 lettera c);
- f) indice di fabbricabilità fondiaria: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 1, o pari a esistente, salvo quanto previsto ai commi 2 e 3;
- g) rapporto di copertura: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,4, o pari a esistente +:
  - 1) per destinazione d'uso alberghiera: 20%. L'incremento di superficie coperta fruente di questa norma esclude trasformazione di destinazione d'uso alberghiera esistente, anche parziale, indipendentemente da vincolo specifico;
  - 2) per destinazione d'uso diversa da alberghiera: 10%;
- h) superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento superiore a m<sup>3</sup> 50 con aumento di superficie utile e opere comportanti aumento del numero di camere di struttura ricettiva alberghiera, aumento del numero di unità immobiliari di uso diverso da servizi ed accessori o mutamento di destinazione d'uso, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 500 di percorso, minima:
  - 1) stanziale: 1 m<sup>2</sup> per ogni 10 m<sup>3</sup>, ma non meno di:
    - 1.1) in genere: 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;
    - 1.2) per struttura ricettiva alberghiera: 0,66 posti auto per ogni camera;
  - 2) di relazione:
    - 2.1) di Su artigianale: 10%;
    - 2.2) di Sv commerciale al minuto:

**2.2.1)** in genere: 60%;

**2.2.2)** per esercizio di Sv superiore a m<sup>2</sup> 400: 200%.

La previsione vale anche per ampliamento fino a m<sup>3</sup> 50 se realizzato con aumento di superficie utile e per mutamento di destinazione d'uso in commerciale al minuto comunque realizzato;

**2.3)** di Su direzionale: 30%;

**2.4)** di Su di opera di interesse collettivo:

**2.4.1)** per nuova costruzione o ampliamento: 80%;

**2.4.2)** per recupero: 40%;

i) superficie coperta complessiva di esercizio commerciale, massima: m<sup>2</sup> 1.500, o pari a esistente;

l) superficie di vendita di esercizio commerciale, massima: m<sup>2</sup> 400, o pari a esistente.

2. L'indice di fabbricabilità è aumentato per i casi e delle misure seguenti:

a) per recupero con opere superanti la manutenzione ordinaria e straordinaria o per demolizione e ricostruzione comunque realizzata di edificio intero: 10% del volume esistente;

b) per mantenimento o costituzione di destinazione d'uso alberghiera, tipologia albergo: 25% del volume esistente, + 15% del volume esistente per costituzione di spazi di uso comune della clientela e di servizi ed accessori. L'incremento di volume fruente di questa norma esclude trasformazione di destinazione d'uso alberghiera esistente, anche parziale, indipendentemente da vincolo specifico. L'incremento di volume per spazi di uso comune della clientela e per servizi ed accessori esclude riduzione della quantità di spazi di uso comune della clientela e per servizi ed accessori esistente;

c) per produzione di acqua calda sanitaria attraverso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per un valore maggiore o uguale a quanto richiesto dalla normativa nazionale e regionale in materia maggiorato del 30 % e produzione di energia mediante installazione di pannelli fotovoltaici o altri strumenti di conversione delle energie rinnovabili (sistema micro eolico, geotermia ecc.) di potenza nominale pari a 300 Wp per ogni unità residenziale: 5 % del volume esistente. Una relazione a firma di un tecnico abilitato ed un'autocertificazione dello stesso dovranno corredare i progetti degli impianti al fine di certificare il rispetto dei parametri.

d) in area di incentivazione della residenza stabile:

1) 20 % del volume esistente di cui è previsto l'isolamento e l'impianto termico e adeguato a norme previste per residenza stabile.

L'atto abilitativo edilizio rilasciato per la realizzazione di tali interventi vincola il fabbricato alla destinazione di residenza stabile. Il cambio d'uso da residenza stabile a residenza temporanea, non è ammesso.

L'aumento dell'indice di fabbricabilità per questo caso è subordinato a stipula con il Comune di convenzione prevedente l'uso per sola residenza stabile, i modi di questo uso e i tipi di controllo, e le garanzie e sanzioni per eventuali inosservanze. Resta salva l'applicazione degli oneri e sanzioni altre già prevista dalla legge.

2) per residenza stabile sovvenzionata: 20% del volume esistente. Il volume è realizzato con isolamento termico adeguato a norme previste per residenza stabile;

e) in area di riqualificazione urbana:

1) per demolizione e ricostruzione con facciate vetrate o composte o rivestite di metallo, pietra, legno o altro materiale di pregio estetico e di comprovata e garantita curabilità ed inalterabilità nel tempo, secondo le indicazioni del regolamento Edilizio Comunale, per almeno ¾ della superficie totale e impianto di condizionamento estivo in tutte le stanze: 5 % del volume esistente. Nella superficie vetrata sono compresi montanti e traversi di serramenti. Fino alla modifica del Regolamento Edilizio Comunale godranno dell'incremento dell'indice di fabbricabilità solo gli interventi con facciate vetrate o composte o rivestite di metallo, pietra e legno.

2) per realizzazione di spazi per mostra d'arte e manifestazioni culturali, previa convenzione con il Comune: 10%. L'incremento di volume fruente di questa norma esclude riduzione della quantità di spazi per mostra d'arte e manifestazioni culturali esistente.

3. Gli aumenti dell'indice di fabbricabilità di cui al comma 2:

- a) sono calcolati sul volume esistente diminuito del volume realizzato fruendosi di norma speciale per edifici esistenti in regime di Prg, variante n. 20, e del volume di nuova costruzione o ampliamento oggetto di condono edilizio;
  - b) sono diminuiti del volume realizzato fruendosi di norma speciale per edifici esistenti in regime di Prg, variante n. 20;
  - c) sono cumulabili.
  - d) qualsiasi intervento fruente dell'aumento dell'indice di fabbricabilità ha l'obbligo di dotare l'edificio di impianto di riscaldamento, con gas di rete o fonti rinnovabili, e dell'isolamento previsto dalle norme vigenti per la residenza stabile.
  - e) Non potranno superare l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 4, qualora l'intervento non sia inserito in un Prp;
4. Per interventi di ampliamento e nuova costruzione e/o di recupero con opere superanti la ristrutturazione edilizia o per demolizione e ricostruzione comunque realizzata di edificio intero, l'area di pertinenza potrà essere pavimentata nella misura massima del 30 % della superficie eccedente la superficie coperta dal fabbricato, mentre il rimanente 70 % dovrà essere sistemata a verde alberato. Nel caso di interventi al piano interrato eccedenti la sagoma della superficie coperta del fabbricato, gli estradossi dei solai di copertura del piano interrato ubicati nella parte dell'area di pertinenza da sistemare a verde alberato, dovranno essere ricoperti da uno strato di terreno vegetale dello spessore minimo di m 1,00.

### **C) Disposizioni particolari.**

1. Il Comune può prescrivere la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria specifiche per l'area di intervento.
2. Per parcheggio di esercizio commerciale di superficie di vendita superiore a m<sup>2</sup> 400 è assicurata scorrevolezza in entrata e in uscita.
3. Strutture ricettive alberghiere e opere commerciali e artigianali di servizio possono essere dotate di intelaiature leggere, per spazi aperti al pubblico, indipendentemente dagli indici di cui alla sezione B), salvo il rispetto del codice stradale e del codice civile. Le opere di cui al periodo primo sono realizzate:
  - a) su suolo privato: facoltativamente con paramento, mobile e smontabile, trasparente, solo per esercizi pubblici, dopo formato dal Comune un regolamento di settore;
  - b) su suolo pubblico:
    - 1) senza paramento;
    - 2) tali da permettere un percorso pedonale libero di larghezza di almeno ml. 3.

## **ART. 25. VIABILITA' E ACQUA**

### **A) Classificazione.**

1. La viabilità è classificata in:
  - a. di grande comunicazione: viale Europa da ponte sul canale di Bevazzana a rotonda di distribuzione a località diverse;
  - b. comprensoriale: via Casa Bianca e via Alzaia;
  - c. di collegamento: strada di raccolta e convogliamento del traffico, interna a insediamenti;
  - d. di quartiere: strada di servizio puntuale, interna a insediamenti;
  - e. vicinale: strada privata, esterna a insediamenti, ad uso pubblico;
  - f. percorso ciclabile.
2. La viabilità è distinta in esistente e prevista.
3. Il fiume Tagliamento, il canale di Bevazzana, i canali lagunari e la bocca lagunare costituiscono canali navigabili.
4. In zona o spazio di viabilità sono comunque ammesse:
  - a. opere di servizio e arredo, compresi parcheggi sotterranei. In particolare a Sabbiadoro sono

ammesse anche:

1. su lungomare Trieste:
  - 1.1 opere di trasporto su rotaia, anche sotterraneo;
  - 1.2 opere di verde sopra tratti di viabilità sotterranea, tra zone di servizi e attrezzature collettive e arenile;
2. su viale Centrale: opere di trasporto su rotaia, tra parcheggio Parkint e zona S di bosco;
- b. opere funzionali a proprietà laterali, compatibilmente con le norme di settore.
5. In zona o spazio di acqua sono comunque ammesse:
  - a. opere di attraversamento;
  - b. opere di servizio e arredo;
  - c. opere funzionali a proprietà laterali, compatibilmente con le norme di settore;
  - d. opere di difesa del suolo;
  - e. in mare:
    1. in genere: pontili, con opere per ricreazione e ristoro;
    2. a Sabbiadoro: piattaforma a mare, con opere per ricreazione, ristoro, intrattenimento e attracco di imbarcazioni.

#### **B) Disposizioni particolari.**

1. Il tracciato e la dimensione di viabilità prevista, compresi percorsi ciclabili, valgono come indicazione di massima. L'opera può discostarsi di quanto necessario per ragioni tecniche, funzionali e ambientali.
2. Gli enti pubblici possono adeguare la viabilità esistente, anche per realizzare percorsi ciclabili e pedonali e opere di servizio e arredo, anche mediante allargamento, indipendentemente da previsioni di zona.
3. Il Comune può prescrivere arretramento di opere di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento per realizzare o adeguare viabilità o mantenere passaggi esistenti, anche per percorsi ciclabili e pedonali e opere di servizio e arredo, indipendentemente da previsioni di zona.
4. L'accesso ad area diversa da pertinenza stradale:
  - a. in area di Prp su viabilità di grande comunicazione è realizzato canalizzato;
  - b. se nuovo su viabilità di grande comunicazione è realizzato distante da esistenti almeno m 600.
5. In ambiti di Prp e in lotti serviti da strade diverse il Comune può prescrivere spostamento, adeguamento e uso coordinato di accessi.
6. Le opere di viabilità ove è prevista presenza di bambini rilevante o senza accompagnamento, dove vi è traffico di scorrimento, sono realizzate tali da favorirne il passaggio, la sosta e la sicurezza.
7. Viabilità può essere realizzata di iniziativa pubblica o privata convenzionata anche in assenza di Prp anche dove il Prp è previsto.

### 3. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PAC

#### Art. 1. Oggetto e obiettivi del PAC

Il presente PAC di iniziativa privata denominato "VIALE VENEZIA 8" è redatto ai sensi dell'art. 25 della Legge regionale 23 febbraio 2007 n. 5 e degli artt. 7 e 9 del Decreto del Presidente della Regione 20 marzo 2008, n. 086/Pres.

Esso regola unitariamente l'attuazione degli interventi nel sito del Viale Venezia n.8 e nei suoi lotti pertinenziali tutti ricadenti in "ZONA B1 - DI COMPLETAMENTO, INTENSIVA" del vigente PRGC (variante n. 40).

Allo stato attuale il lotto di Viale Venezia vede ergersi un edificio composto da n. 8 unità immobiliari a destinazione residenziale, oltre alla corte comune e parcheggi, il tutto ricadente sul fm 45, pcn 13, della superficie catastale di mq 1.440,21 di cui 1.272,09 ricadenti in zona B1 e i restanti ricadenti nel sistema della viabilità di via Rivignano (91,57 mq) e di Viale Venezia (76,56 mq).

I lotti pertinenziali risultano liberi da edificazioni e sono identificabili dalle seguenti p.c.n. e con le seguenti dimensioni:

Indirizzo	Identificazione catastale			Superficie
	F.M.	p.c.n.	Sub.	
Lungoparco San Giovanni in Bosco n. 4	46	99	3-4-5	690 mq
Via del Mercato n. 3	42	35	1-2	680 mq
Via Mentana	43	419		507 mq
Via Monte Pasubio	44	1610	1-4	473 mq

Obiettivo del PAC presentare la modifica planivolumetrica all'isolato stradale posto tra Viale Venezia, via Rivignano, via Treviso e il Parco San Giovanni in Bosco.

#### Art. 2. Contenuto e durata del PAC

Ai sensi dell'art. 7 del DPR 20 marzo 2008, n. 086/Pres, il PAC contiene:

- a) La delimitazione delle aree interessate dal Piano, costituite dall'intera particella n. 13 del fm 45 e dalle particelle asservite a pertinenza urbanistica quali le pp.cc.nn.: 99 del F.M. 46, 35 del F.M. 35, 419 del fm 43 e 1610 del fm 44;
- b) La determinazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, come indicato nella Tav. B6;
- c) La definizione, attraverso le tavole di progetto e le presenti norme tecniche di attuazione (NTA), delle tipologie edilizie costruttive e d'uso con la definizione di una previsione planivolumetrica indicativa, contenuta nella Tav. B5;
- d) Il programma di attuazione degli interventi,

I contenuti del PAC e la documentazione di corredo sono sviluppati secondo quanto riportato nell'ELENCO ELABORATI DEL PAC "VIALE VENEZIA 8" in testa al presente fascicolo.

La durata del PAC è fissata in anni 10 decorrenti dal giorno successivo alla stipula della convenzione di

cui all'art. 9, comma 2, del DPR 20 marzo 2008, n. 086/Pres., ferma restando la validità a tempo indeterminato delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre previsioni urbanistiche stabilite dal piano medesimo.

Per quanto non esplicitamente normato dal PAC si rinvia al PRGC, al Regolamento Edilizio comunale, nonché alle norme stabilite in materia dal Codice Civile.

### Art. 3. Efficacia delle previsioni del PAC

Le presenti norme di attuazione sono da considerarsi vincolanti a tutti gli effetti, come anche i contenuti di cui alla Tav. B6.

Per tutto quanto non previsto e precisato dal presente PAC valgono le previsioni, le prescrizioni e le definizioni di cui alle norme di attuazione del PRGC vigente al momento dell'adozione del PAC medesimo.

### Art. 4. Fasi e tempi di attuazione

Il PAC individua un unico comparto edificatorio, costituente unità minima di intervento ai fini della progettazione unitaria degli interventi riguardanti l'aspetto esteriore dell'immobile, da attuarsi anche in fasi e tempi diversi, ma sempre mediante controllo progettuale riferito all'intero insieme costituito dall'edificio e dalle aree scoperte.

Non essendo prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione a carico del PAC, non vi sono scadenze in proposito e le opere private potranno essere realizzate in qualunque tempo.

### Art. 5. Zona B1 - di completamento, intensiva

Il presente articolo riporta il rispettivo art. 5 del PRGC vigente con le opportune modifiche e limitazioni:

#### **A) Destinazioni d'uso.**

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) alberghiera;
  - b) artigianale di servizio residenziale. La sala giochi é ammessa solo presso fronte commerciale;
  - c) commerciale al minuto, solo presso fronte commerciale;
  - d) direzionale;
  - e) opera di interesse collettivo residenziale;
  - f) residenziale.
2. E' comunque vietato uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio.

#### **B) Indici.**

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
  - a) altezza:
    - 1) in genere: m 13 o pari a esistente + m 4.
    - 2) per destinazione d'uso alberghiera – tipologia albergo - m 21 o pari ad esistente + m 4. Qualora si attui l'aumento dell'indice dell'altezza rispetto al fabbricato/ai fabbricati esistente/i, esso è subordinato a stipula con il Comune di convenzione prevedente il mantenimento della destinazione d'uso alberghiera per un tempo minimo di 30 anni dalla stipula della stessa, i modi di questo uso e i tipi di controllo, e le garanzie e sanzioni per eventuali inosservanze.
    - 3) per costruzione di un unico edificio su area libera o a seguito di intervento di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e conseguente unione delle superfici di pertinenza tale da

costituire un lotto avente una superficie fondiaria minima superiore a mq. 1000 per le destinazioni d'uso alberghiere e mq. 1200 per le altre destinazioni d'uso: pari all'altezza del più alto degli edifici esistenti in zona B1 distanti fino a m 200. Qualora si attui l'aumento dell'indice dell'altezza rispetto al fabbricato/ai fabbricati esistente/i, avente/i destinazione d'uso alberghiera – albergo - esso è subordinato a stipula con il Comune di convenzione prevedente il mantenimento della destinazione d'uso alberghiera per un tempo minimo di 30 anni dalla stipula della stessa, i modi di questo uso e i tipi di controllo, e le garanzie e sanzioni per eventuali inosservanze.

Le altezze di cui ai precedenti puniti 1) 2) e 3):

- a) non possono superare, se non in recupero:
  - a.1) verso il mare: l'altezza comportante sulla spiaggia un'ombra pari a 1/8 della larghezza della spiaggia in condizione di medio mare al giorno 20 agosto, ore 17;
  - a.2) verso la laguna: l'altezza pari a 1/4 della distanza dalla laguna.
- b) ove superanti l'altezza del più alto degli edifici esistenti presenti all'interno dell'isolato stradale di appartenenza dell'edificio di nuova edificazione, possono realizzarsi solo mediante Prp, con previsione planivolumetrica.
- b) densità di unità immobiliari residenziali:
  - 1) in genere:
    - a) per un volume corrispondente al volume di unità immobiliari residenziali esistenti:
      - a.1) se la densità esistente è inferiore a 1 per ogni 120 m<sup>3</sup>: 1 per ogni 120 m<sup>3</sup>;
      - a.2) se la densità esistente è pari o superiore a 1 per ogni 120 m<sup>3</sup> e inferiore a 1 per ogni 160 m<sup>3</sup>: pari a esistente;
      - a.3) se la densità esistente è pari o superiore a 1 per ogni 160 m<sup>3</sup>: 1 per ogni 160 m<sup>3</sup>;
    - b) per il volume ulteriore rispetto al volume di unità immobiliari residenziali esistenti: 1 per ogni 160 m<sup>3</sup>;
  - 2) la densità di unità immobiliari determinata secondo i punti a) e b) deve rispettare il limite minimo di 120 mc per singola unità;
  - 3) per intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma e localizzazione del sedime di edificio esistente: pari a esistente;
- c) distanza da confine:
  - 1) in genere: m 5, o pari a esistente;
  - 2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;
  - 3) in corrispondenza di edificio esistente in lotto contiguo a confine: m 0;
  - 4) per opera per parcheggio aggettante, di altezza effettiva non superiore a m 2,3, priva di paramento e dotata superiormente di rete o teli discontinui:
    - 4.1) frontalmente: m 1,5, o pari a esistente;
    - 4.2) lateralmente: m 0;
  - 5) intelaiature leggere, senza paramento, dotate superiormente di lame, griglia, rete o teli discontinui, per uso residenziale, fino a corrispondere ad una superficie lorda di pavimento di m<sup>2</sup> 16: m 1,5, o pari a esistente;
  - 6) in corrispondenza di muro di recintazione cieco alto almeno metri 2 esistente: m 0;

I rialzi di terreno superiori a cm 15 rispettano una distanza da confine pari alla differenza di quota rispetto al confine moltiplicata per 3;
- d) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10
- e) distanza da strada:
  - 1) in genere m 5;
  - 2) lungo i fronti commerciali esistenti: allineamento stradale prevalente all'interno dell'isolato;
  - 3) presso via Tarvisio: m 10, o pari ad esistente;
  - 4) presso viale Europa: m 20 o pari ad esistente;

- 5) presso Lungomare Trieste e Lungomare Marin: m<sup>3</sup> 10 o pari ad esistente; non è applicabile la norma di cui all'art. 33 lettera H numero 3 lettera c); <sup>1</sup>
- f) indice di fabbricabilità fondiaria: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 1, o pari a esistente, salvo quanto previsto ai commi 2 e 3;
- g) rapporto di copertura: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,4, o pari a esistente +:
- 1) per destinazione d'uso alberghiera: 20%. L'incremento di superficie coperta fruente di questa norma esclude trasformazione di destinazione d'uso alberghiera esistente, anche parziale, indipendentemente da vincolo specifico;
  - 2) per destinazione d'uso diversa da alberghiera: 10%;
- h) superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento superiore a m<sup>3</sup> 50 con aumento di superficie utile e opere comportanti aumento del numero di camere di struttura ricettiva alberghiera, aumento del numero di unità immobiliari di uso diverso da servizi ed accessori o mutamento di destinazione d'uso, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 500 di percorso, minima:
- 1) stanziale: 1 m<sup>2</sup> per ogni 10 m<sup>3</sup>, ma non meno di:
    - 1.1) in genere: 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;
    - 1.2) per struttura ricettiva alberghiera: 0,66 posti auto per ogni camera;
  - 2) di relazione:
    - 2.1) di Su artigianale: 10%;
    - 2.2) di Sv commerciale al minuto:
      - 2.2.1) in genere: 60%;
      - 2.2.2) per esercizio di Sv superiore a m<sup>3</sup> 400: 200%.

La previsione vale anche per ampliamento fino a m<sup>3</sup> 50 se realizzato con aumento di superficie utile e per mutamento di destinazione d'uso in commerciale al minuto comunque realizzato;
    - 2.3) di Su direzionale: 30%;
    - 2.4) di Su di opera di interesse collettivo:
      - 2.4.1) per nuova costruzione o ampliamento: 80%;
      - 2.4.2) per recupero: 40%;
- i) superficie coperta complessiva di esercizio commerciale, massima: m<sup>2</sup> 1.500, o pari a esistente;
- l) superficie di vendita di esercizio commerciale, massima: m<sup>2</sup> 400, o pari a esistente.
2. L'indice di fabbricabilità è aumentato per i casi e delle misure seguenti:
- a) per recupero con opere superanti la manutenzione ordinaria e straordinaria o per demolizione e ricostruzione comunque realizzata di edificio intero: 10% del volume esistente;
  - b) per mantenimento o costituzione di destinazione d'uso alberghiera, tipologia albergo: 25% del volume esistente, + 15% del volume esistente per costituzione di spazi di uso comune della clientela e di servizi ed accessori. L'incremento di volume fruente di questa norma esclude trasformazione di destinazione d'uso alberghiera esistente, anche parziale, indipendentemente da vincolo specifico. L'incremento di volume per spazi di uso comune della clientela e per servizi ed accessori esclude riduzione della quantità di spazi di uso comune della clientela e per servizi ed accessori esistente;
  - c) per produzione di acqua calda sanitaria attraverso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per un valore maggiore o uguale a quanto richiesto dalla normativa nazionale e regionale in materia maggiorato del 30 % e produzione di energia mediante installazione di pannelli fotovoltaici o altri strumenti di conversione delle energie rinnovabili (sistema micro eolico, geotermia ecc.) di potenza nominale pari a 300 Wp per ogni unità residenziale: 5 % del volume esistente. Una relazione a firma di un tecnico abilitato ed un'autocertificazione dello stesso dovranno corredare i progetti degli impianti al fine di certificare il rispetto dei parametri.
  - d) in area di incentivazione della residenza stabile:

---

<sup>1</sup> Articolo modificato da Variante ADOTTATA n. 51 - BUR 2 del 13/01/2016. A seguito delle varianti intervenute, come "numero 3" si intenda "numero 2" del testo coordinato

- 1) 20 % del volume esistente di cui è previsto l'isolamento e l'impianto termico e adeguato a norme previste per residenza stabile.  
L'atto abilitativo edilizio rilasciato per la realizzazione di tali interventi vincola il fabbricato alla destinazione di residenza stabile. Il cambio d'uso da residenza stabile a residenza temporanea, non è ammesso.  
L'aumento dell'indice di fabbricabilità per questo caso è subordinato a stipula con il Comune di convenzione prevedente l'uso per sola residenza stabile, i modi di questo uso e i tipi di controllo, e le garanzie e sanzioni per eventuali inosservanze. Resta salva l'applicazione degli oneri e sanzioni altre già prevista dalla legge.
- 2) per residenza stabile sovvenzionata: 20% del volume esistente. Il volume è realizzato con isolamento termico adeguato a norme previste per residenza stabile;
- e) in area di riqualificazione urbana:
  - 1) per demolizione e ricostruzione con facciate vetrate o composte o rivestite di metallo, pietra, legno o altro materiale di pregio estetico e di comprovata e garantita curabilità ed inalterabilità nel tempo, secondo le indicazioni del regolamento Edilizio Comunale, per almeno  $\frac{3}{4}$  della superficie totale e impianto di condizionamento estivo in tutte le stanze: 5 % del volume esistente. Nella superficie vetrata sono compresi montanti e trasversi di serramenti. Fino alla modifica del Regolamento Edilizio Comunale godranno dell'incremento dell'indice di fabbricabilità solo gli interventi con facciate vetrate o composte o rivestite di metallo, pietra e legno.
  - 2) per realizzazione di spazi per mostra d'arte e manifestazioni culturali, previa convenzione con il Comune: 10%. L'incremento di volume fruente di questa norma esclude riduzione della quantità di spazi per mostra d'arte e manifestazioni culturali esistenti.
3. Gli aumenti dell'indice di fabbricabilità di cui al comma 2:
  - a) sono calcolati sul volume esistente diminuito del volume realizzato fruendosi di norma speciale per edifici esistenti in regime di Prg, variante n. 20, e del volume di nuova costruzione o ampliamento oggetto di condono edilizio;
  - b) sono diminuiti del volume realizzato fruendosi di norma speciale per edifici esistenti in regime di Prg, variante n. 20;
  - c) sono cumulabili.
  - d) qualsiasi intervento fruente dell'aumento dell'indice di fabbricabilità ha l'obbligo di dotare l'edificio di impianto di riscaldamento, con gas di rete o fonti rinnovabili, e dell'isolamento previsto dalle norme vigenti per la residenza stabile.
  - e) Non potranno superare l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 4, qualora l'intervento non sia inserito in un Prp;
4. Per interventi di ampliamento e nuova costruzione e/o di recupero con opere superanti la ristrutturazione edilizia o per demolizione e ricostruzione comunque realizzata di edificio intero, l'area di pertinenza potrà essere pavimentata nella misura massima del 30 % della superficie eccedente la superficie coperta dal fabbricato, mentre il rimanente 70 % dovrà essere sistemata a verde alberato. Nel caso di interventi al piano interrato eccedenti la sagoma della superficie coperta del fabbricato, gli estradossi dei solai di copertura del piano interrato ubicati nella parte dell'area di pertinenza da sistemare a verde alberato, dovranno essere ricoperti da uno strato di terreno vegetale dello spessore minimo di m 1,00.

### **C) Disposizioni particolari.**

1. Il Comune può prescrivere la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria specifiche per l'area di intervento.
2. Per parcheggio di esercizio commerciale di superficie di vendita superiore a m<sup>2</sup> 400 è assicurata scorrevolezza in entrata e in uscita.
3. Strutture ricettive alberghiere e opere commerciali e artigianali di servizio possono essere dotate di intelaiature leggere, per spazi aperti al pubblico, indipendentemente dagli indici di cui alla sezione

B), salvo il rispetto del codice stradale e del codice civile. Le opere di cui al periodo primo sono realizzate:

- a) su suolo privato: facoltativamente con paramento, mobile e smontabile, trasparente, solo per esercizi pubblici, dopo formato dal Comune un regolamento di settore;
- b) su suolo pubblico:
  - 1) senza paramento;
  - 2) tali da permettere un percorso pedonale libero di larghezza di almeno ml. 3.

Per quanto qui non precisato si rinvia al Regolamento Edilizio comunale.

## ART. 6. Viabilità e acqua

### **A) Classificazione.**

- 6. La viabilità è classificata in:
  - a. di grande comunicazione: viale Europa da ponte sul canale di Bevazzana a rotatoria di distribuzione a località diverse;
  - b. comprensoriale: via Casa Bianca e via Alzaia;
  - c. di collegamento: strada di raccolta e convogliamento del traffico, interna a insediamenti;
  - d. di quartiere: strada di servizio puntuale, interna a insediamenti;
  - e. vicinale: strada privata, esterna a insediamenti, ad uso pubblico;
  - f. percorso ciclabile.
- 7. La viabilità è distinta in esistente e prevista.
- 8. Il fiume Tagliamento, il canale di Bevazzana, i canali lagunari e la bocca lagunare costituiscono canali navigabili.
- 9. In zona o spazio di viabilità sono comunque ammesse:
  - a. opere di servizio e arredo, compresi parcheggi sotterranei. In particolare a Sabbiadoro sono ammesse anche:
    - 1. su lungomare Trieste:
      - 1.3 opere di trasporto su rotaia, anche sotterraneo;
      - 1.4 opere di verde sopra tratti di viabilità sotterranea, tra zone di servizi e attrezzature collettive e arenile;
    - 2. su viale Centrale: opere di trasporto su rotaia, tra parcheggio Parkint e zona S di bosco;
  - b. opere funzionali a proprietà laterali, compatibilmente con le norme di settore.
- 10. In zona o spazio di acqua sono comunque ammesse:
  - f. opere di attraversamento;
  - g. opere di servizio e arredo;
  - h. opere funzionali a proprietà laterali, compatibilmente con le norme di settore;
  - i. opere di difesa del suolo;
  - j. in mare:
    - 1. in genere: pontili, con opere per ricreazione e ristoro;
    - 2. a Sabbiadoro: piattaforma a mare, con opere per ricreazione, ristoro, intrattenimento e attracco di imbarcazioni.

### **B) Disposizioni particolari.**

- 1. Il tracciato e la dimensione di viabilità prevista, compresi percorsi ciclabili, valgono come indicazione di massima. L'opera può discostarsi di quanto necessario per ragioni tecniche, funzionali e ambientali.
- 2. Gli enti pubblici possono adeguare la viabilità esistente, anche per realizzare percorsi ciclabili e pedonali e opere di servizio e arredo, anche mediante allargamento, indipendentemente da previsioni di zona.

3. Il Comune può prescrivere arretramento di opere di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento per realizzare o adeguare viabilità o mantenere passaggi esistenti, anche per percorsi ciclabili e pedonali e opere di servizio e arredo, indipendentemente da previsioni di zona.
4. L'accesso ad area diversa da pertinenza stradale:
  - a. in area di Prp su viabilità di grande comunicazione è realizzato canalizzato;
  - b. se nuovo su viabilità di grande comunicazione è realizzato distante da esistenti almeno m 600.
8. In ambiti di Prp e in lotti serviti da strade diverse il Comune può prescrivere spostamento, adeguamento e uso coordinato di accessi.
9. Le opere di viabilità ove é prevista presenza di bambini rilevante o senza accompagnamento, dove vi è traffico di scorrimento, sono realizzate tali da favorirne il passaggio, la sosta e la sicurezza.
10. Viabilità può essere realizzata di iniziativa pubblica o privata convenzionata anche in assenza di Prp anche dove il Prp è previsto.

## 4. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### 4.1. Premessa e inquadramento

La presente relazione contiene gli elementi illustrativi concernenti il piano attuativo comunale (PAC) di iniziativa privata "Viale Venezia 8", redatto ai sensi dell'art. 25 della Legge regionale 23 febbraio 2007 n. 5 e degli artt. 7 e 9 del Decreto del Presidente della Regione 20 marzo 2008, n. 086/Pres.

Il PAC riguarda principalmente l'edificazione sul in Viale Venezia 8 (Tav. B1 e B2), destinato dal vigente PRGC a "Zona B1 - Di completamento, intensiva" e catastalmente individuato al fm 45, pcn 13, ma riguarda anche le sue pertinenze urbanistiche i lotti individuati in Lungoparco San Giovanni in Bosco n. 4, fm 46, pcn 99; via del Mercato n. 3, fm 42, pcn 35; via Mentana fm 43, pcn 419; via Monte Pasubio fm 44, pcn 1610.

In termini dimensionali, l'intervento occupa una superficie catastale di mq 3.730,21, e di una superficie inerente la zona B1 di mq 3.622,09 con un volume utile "stimato" secondo le definizioni di cui alla L.R. 19/2009 di circa mc 3.622,09 (per il calcolo del volume utile si rimanda alle tavole del PDC presentate).

Come accennato nelle *Generalità*, scopo del PAC è quello di prevedere la demolizione dell'edificio esistente sul lotto di Viale Venezia, la costruzione di un basamento con destinazione d'uso commerciale e una torre di 11 piani ad uso residenziale.

Riguardo alla situazione in essere, il PAC è stato impostato, nel rispetto delle normative vigenti esclusivamente per una visione planivolumetrica dell'insieme.

### 4.2. Stato di fatto

La situazione dello stato di fatto dell'immobile e del relativo contesto è riportata nelle Tavole di analisi del PAC, numerate da B1 a B3.

L'edificio nello stato di fatto è composto da n.8 unità immobiliari comprese di corte comune e parcheggi per le specifiche ed i dettagli vedasi la relazione illustrativa del PdC presentato e la tavola B2 per quanto riguarda la situazione catastale.

Il rilievo planialtimetrico (Tav. B3) riporta anche la posizione degli alberi presenti sul lotto e nelle vicinanze, mentre per quanto riguarda le dimensioni e la tipologia delle piante all'interno del lotto in oggetto, vengono così identificati.

1. Platano – dim. Fusto 0.17 m
2. Platano – dim. Fusto 0.16 m
3. Platano – dim. Fusto 0.13
4. Platano - dim. Fusto 0.16
5. Platano - dim. Fusto 0.08
6. Platano - dim. Fusto 0.08
7. Lauro - dim. Fusto 0.17
8. Pinus Pinaster - dim. Fusto 0.41

9. Pinus Pinaster - dim. Fusto 0.53

Si allegano le foto del contesto con i relativi coni ottici in coda alla presente relazione.

#### **4.3. Previsioni dello strumento generale, piani di settore, vincoli**

L'intervento ricade entro la *ZONA B1 - DI COMPLETAMENTO, INTENSIVA* di cui al vigente PRGC

Non risultano previsioni inerenti l'intervento derivanti da piani di settore, né l'immobile è soggetto a vincoli "culturali" o "paesaggistici" ai sensi del D.Lgs. 42/2004, o "boschivi" di cui all'art.6 della L.R. n.9/2007, come da dichiarazioni allegate al PAC.

Secondo il PAIR, l'area d'intervento non ricade fra quelle soggette a pericolosità idraulica, mentre è soggetta alla classe di pericolosità idraulica bassa P1 e quindi non vengono eseguite opere interraste

#### **4.4. Obiettivi e criteri informativi del Piano**

Come accennato nel capitolo introduttivo, l'obiettivo del PAC è la demolizione dell'edificio esistente sul lotto in oggetto e la realizzazione di un basamento commerciale e di una torre sovrastante di 11 piani a destinazione residenziale.

Il PAC si propone di:

- Definire, entro tale contesto, la fattibilità degli interventi minimi esterni necessari per l'efficientamento impiantistico ed energetico dell'edificio;
- Rispettare le NTA riguardo la zona in essere aggiornando il planivolumetrico dell'isolato
- Migliorare l'efficientamento energetico del lotto mediante l'inserimento non solo delle previste opere di risparmio energetico ma anche, ove possibile, del tetto verde al fine di generare un effetto di "stepping stones" collegando i sistemi ambientali interni alla città

In alcuni lotti di pertinenza saranno inoltre inseriti aree di parcheggio (Tav. B.4) trattate come parcheggi verdi e alberati in modo da garantire il decoro dell'area.

#### **4.5. Contenuti del Piano**

##### **4.5.1. Delimitazione dell'ambito e usi del suolo**

L'ambito del PAC comprende l'intero mappale n. 13, della superficie catastale di mq 1.140,21, ricadente in maggior parte in zona B1 e in piccola parte sul sistema della viabilità ed inserito in un contesto centrale e totalmente urbanizzato (Tav. B6).

Trattandosi di intervento unitario ricadente in un unico lotto e nelle sue pertinenze, non si è prevista una specifica zonizzazione, in quanto si è assunta e confermata la destinazione a "*Zona B1 - Di*

*completamento, intensiva*”, cui si applica l’art. 5 delle NTA del vigente PRGC.

All’interno del lotto, nella parte posteriore, e all’interno delle sue pertinenze urbanistiche, sono ricavati i parcheggi di pertinenza e di relazione secondo quanto presentato nel PdC e ripreso schematicamente nella tav. B.4.

#### **4.5.2. Esempificazione progettuale**

La Tav. B.6 prefigura un’esemplificazione progettuale dell’intervento, da ritenersi indicativa, nonché un’indicazione per le sistemazioni esterne.

In linea con le NTA previsti dal PRGC ed assunti dal PAC, l’esemplificazione progettuale predetta, riguardo agli interventi esterni, sinteticamente prevede:

- Le alberature esistenti, indicate al punto precedente 4.2 per quanto possibile, verranno ricollocate all’interno del nuovo sito come individuato dal PdC presentato. Se queste non dovessero bastare a soddisfare le previsioni del PRGC, le mancanti alberature saranno inserite nei lotti pertinenziali.
- L’identificazione dell’area parcheggi pertinenziali delle unità e di relazione sia sul lotto in oggetto, con accesso da Via Rivignano, sia sui lotti di pertinenza principalmente nel Lungoparco San Giovanni in Bosco e su via Monte Pasubio mentre sarò prevista la definizione di aree destinate a parcheggio anche sugli altri due lotti pertinenziali.
- La previsione di interventi sulla copertura, per l’adeguamento e l’efficientamento energetico ed impiantistico e l’inserimento di un tetto verde come precedentemente descritto.

#### **4.5.3. Opere di urbanizzazione**

L’intervento ricade entro area completamente urbanizzata, per cui non sono previste opere di urbanizzazione come definite dal Capo II del D.P.Reg. 20 marzo 2008, n. 086/Pres. nonché dal Titolo IV del Regolamento edilizio comunale.

E’ invece prevista la conferma, con l’eventuale adeguamento, degli esistenti allacciamenti alle opere a rete presenti nel contorno dell’insediamento.

#### **4.6. Programma di attuazione**

Non essendo prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione, la realizzazione dell’intervento edilizio potrà avvenire in qualunque tempo, anche per fasi, beninteso nel rispetto delle norme di attuazione del PAC, nonché delle relative indicazioni tipologiche, allineamenti e altre prescrizioni urbanistiche, che valgono a tempo indeterminato, salvo modificazioni eventualmente introdotte dalla normativa sovraordinata.

## **5. RELAZIONE ECONOMICA**

Non essendo prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione, non è richiesta in questa sede una relazione di spesa inerente le medesime, dovendosi invece procedere alla quantificazione dell’eventuale contributo monetario per le predette opere in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio.

## **6. RELAZIONE PAESAGGISTICA**

Dall'esame della tavola datata ottobre 2014 "Beni soggetti a vincolo paesaggistico D.lgs. 42/2004 parte terza" agli atti del Comune, si rileva che l'ambito d'intervento è escluso da vincolo paesaggistico.

Pertanto la "Relazione contenente gli aspetti paesaggistici del Piano, nei casi in cui il PAC comprenda beni e località sottoposti alla tutela del D.Lgs. 42/2004, redatta in considerazione dei criteri previsti dal DPCM 12 dicembre 2005 e ss.mm.ii." non è richiesta fra gli allegati obbligatori a corredo del PAC.