

**COMUNE DI JESOLO**  
**PROVINCIA DI VENEZIA**

**JESOLOTURISMO s.p.a.**  
Sede: Piazza Brescia, 5  
30017 - Lido di Jesolo (VENEZIA)

**APPROVAZIONE PIANO DI SETTORE 1**

via Alberto da Giussano - Jesolo  
ZONA D6 PER STABILIMENTI BALNEARI  
COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO  
FOGLIO 91

**RELAZIONE PAESAGGISTICA**

AI SENSI DEL D. LGS 22 GENNAIO 2004, N. 42  
“CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO”

**BEZDIKIAN ARCHITECTS**

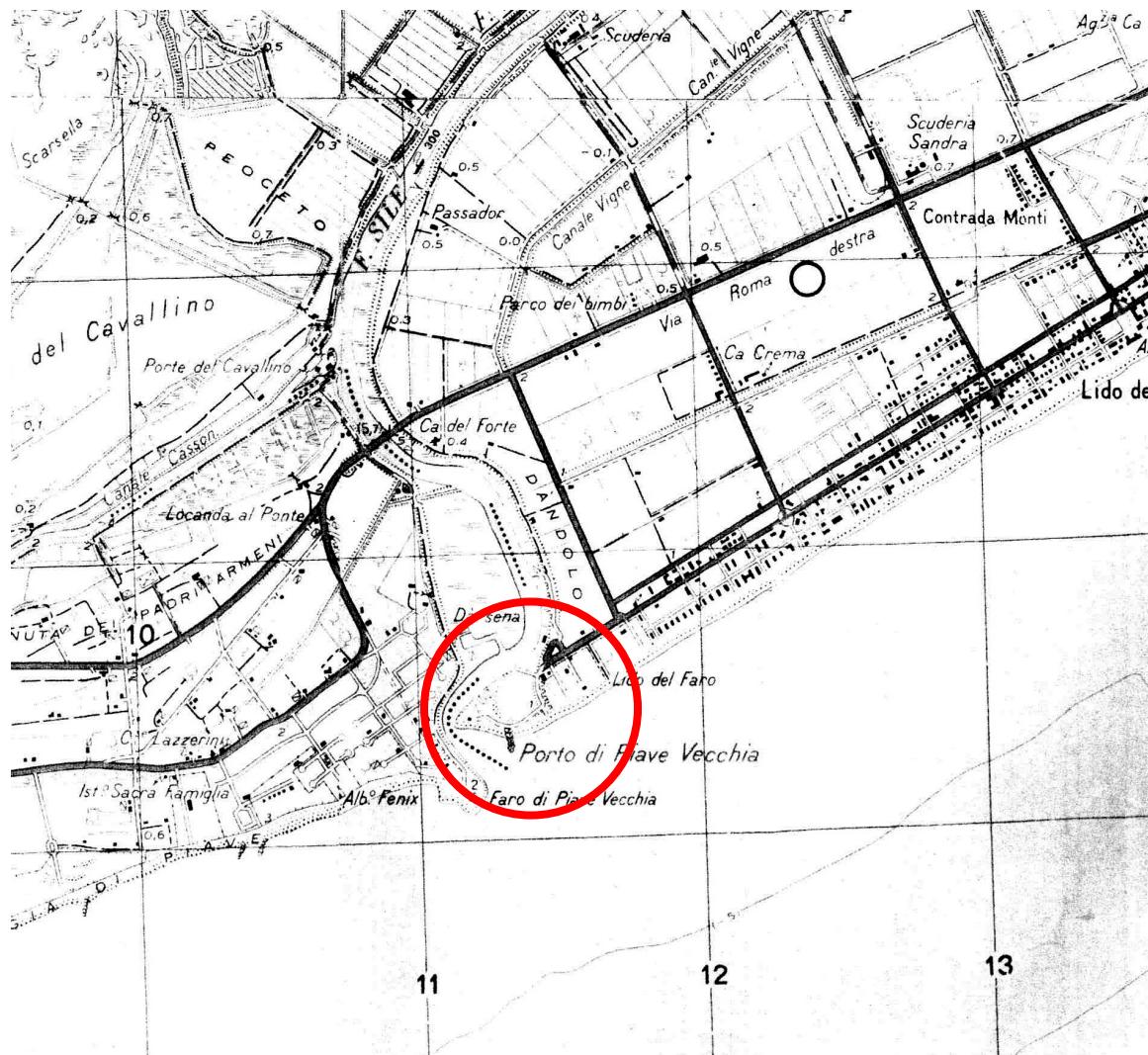
STUDIO ARCH ROBERT BEZDIKIAN - ORDINE RCHITETTI VENEZIA 780 - 30013 CAVALLINO VENEZIA - tel +39 041 5370699 e-mail:  
[studio@bezdkian.com](mailto:studio@bezdkian.com) - [www.bezdkian.com](http://www.bezdkian.com)

La ditta JESOLO TURISMO S.p.A. residente nel comune di JESOLO (Ve) è proprietaria del complesso ricettivo sito in Via Alberto da Giussano, 1, censito al catasto terreni del Comune di Venezia - sezione Burano - Foglio 91, Mapp. 7; identificato nelle tavole del VPRG Comunale in zona territoriale omogenea.

### PREMESSA

L'intervento dell'ambito 1 si inserisce in un ambito più generale di piano attuativo per la risistemazione dell'intera fascia del Litorale del Jesolo, come da Piano dell'Arenile, strumento urbanistico vigente del Comune di Jesolo. Obiettivo principale del piano, e quindi dell'intervento specifico, riqualificare tali aree in maniera ecocompatibile e ripristinare gli habitat naturalistici della spiaggia.

Come si osserva nella planimetria di seguito riportata, il campeggio oggetto di istanza è inserito in un contesto caratterizzato da una bassa edificazione all'interno di un'area destinata a strutture ricettive all'aperto e le installazioni previste non andranno a modificare l'ambito paesaggistico in cui è inserito.



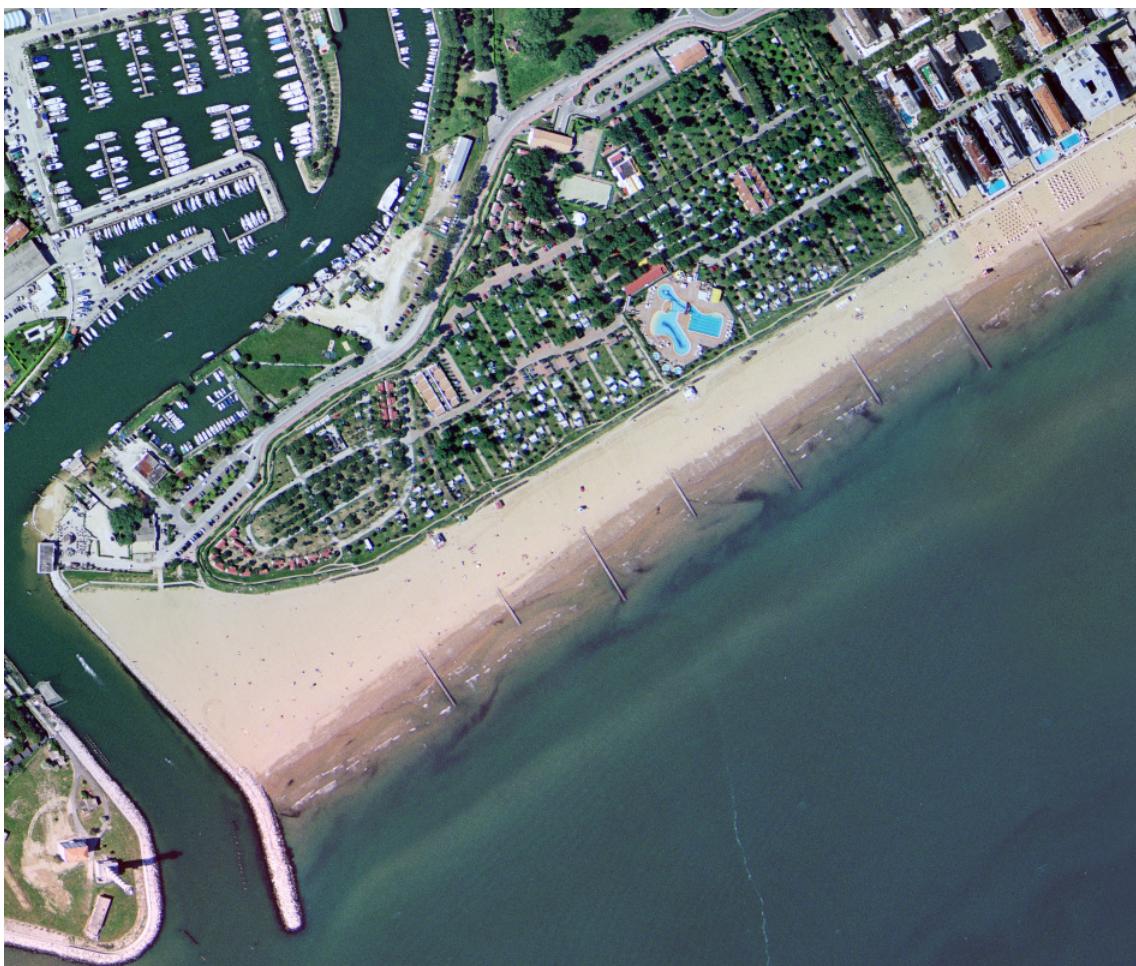
**BEZDIKIAN ARCHITECTS**

STUDIO ARCH ROBERT BEZDIKIAN - ORDINE RCHITETTI VENEZIA 780 - 30013 CAVALLINO VENEZIA - tel +39 041 5370699 e-mail: [studio@bezdkian.com](mailto:studio@bezdkian.com) - [www.bezdkian.com](http://www.bezdkian.com)

Occorre anzitutto rilevare che il sito si trova alla fine del litorale di Jesolo, presso la foce del Sile.

Il complesso ricettivo si inserisce in un contesto destinato a campeggio con un intorno a bassa densità volumetrica, con una prevalenza di edificato costituito da strutture turistico-residenziali ad uso prevalentemente stagionale.

Concludendo, da questa analisi sommaria e preliminare, appare chiaro che a livello ambientale-paesaggistico, tenendo in considerazione ed analizzando la conformità dell'intervento, non vi sono effetti sulla salvaguardia del paesaggio, valutando sia l'impatto visivo che materiale dei manufatti inseriti nel contesto dell'arenile.



#### DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO E DELL'INTORNO

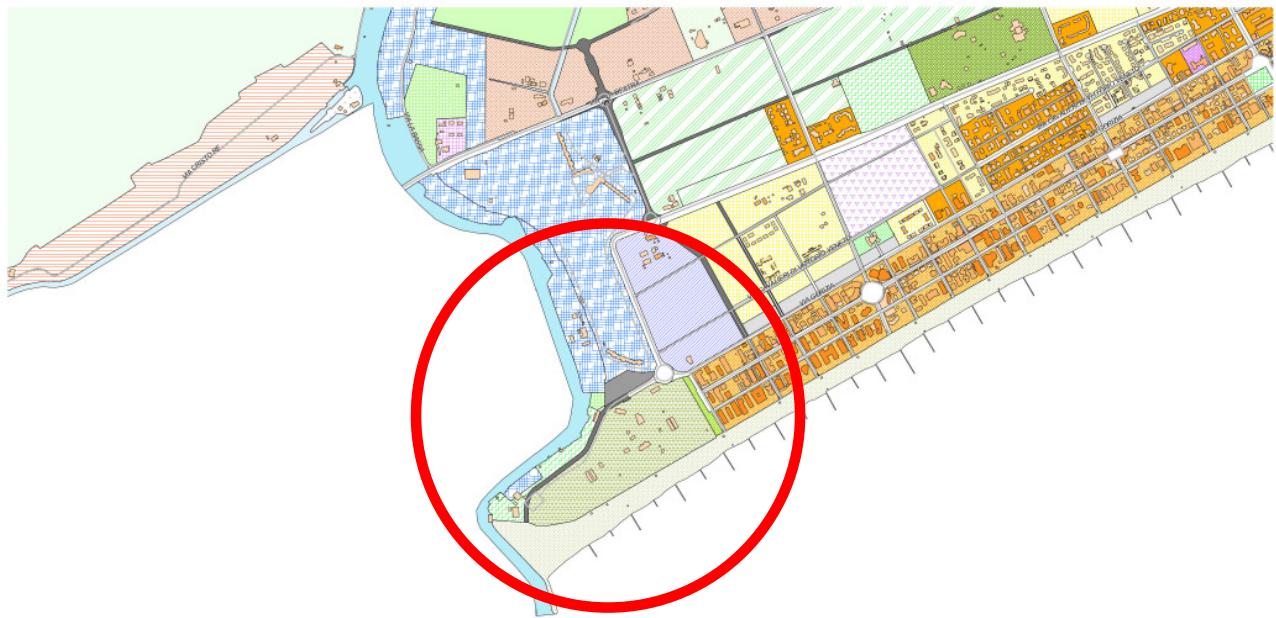
Il contesto paesaggistico interessato dal Camping International ricade all'interno di un'area definita dal V.P.R.G. del Comune di Jesolo come **ZONA D3.1 PER COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO E SOSTA CAMPER**.

Inoltre la superficie ricade per la sua interezza all'interno della **ZONA A VINCOLO AMBIENTALE e SITO DI INTERESSE COMUNITARIO**.

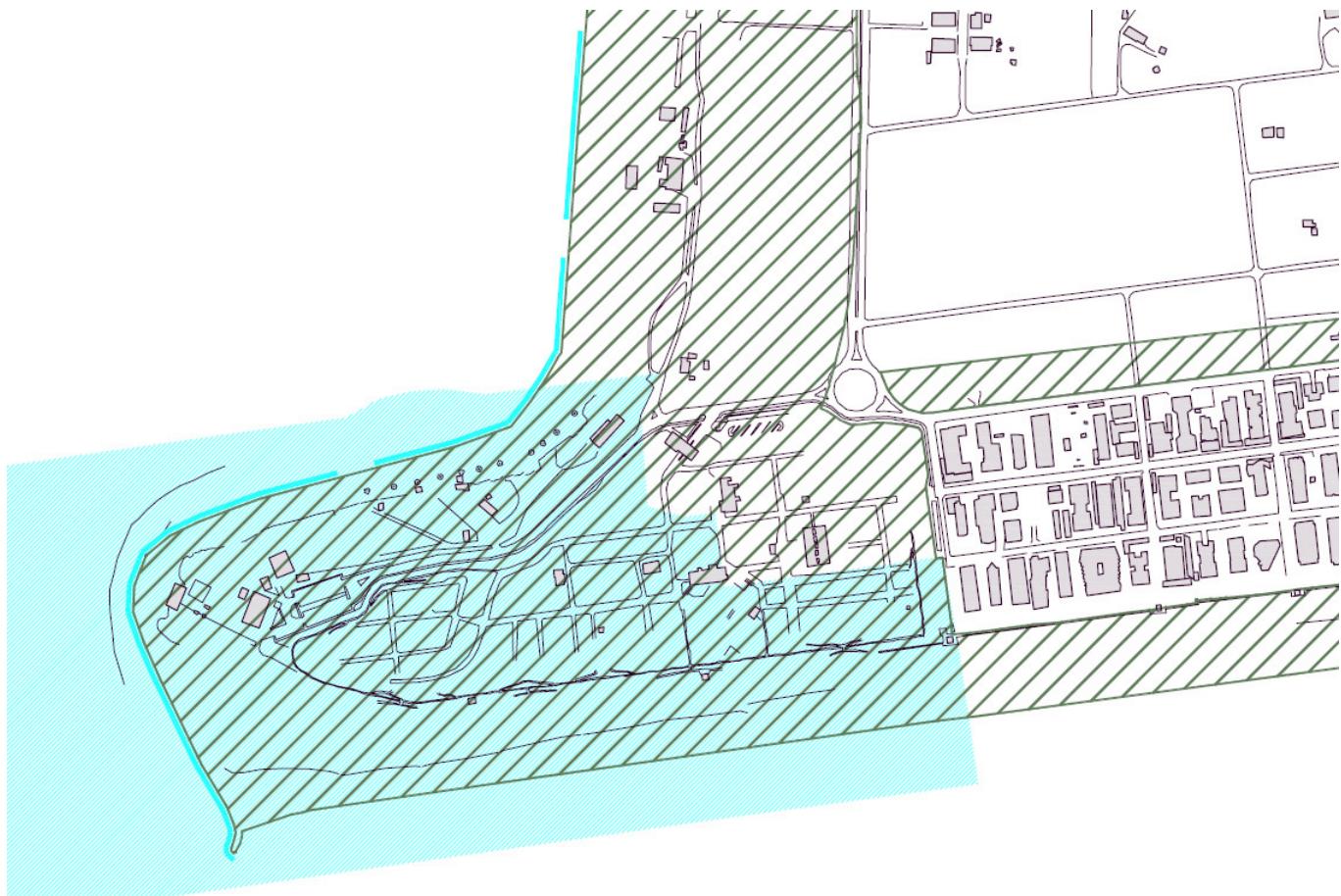
**BEZDIKIAN ARCHITECTS**

STUDIO ARCH ROBERT BEZDIKIAN - ORDINE RCHITETTI VENEZIA 780 - 30013 CAVALLINO VENEZIA - tel +39 041 5370699 e-mail: [studio@bezdkian.com](mailto:studio@bezdkian.com) - [www.bezdkian.com](http://www.bezdkian.com)

Di seguito è inserito un' estratto del V.P.R.G. e dell'estratto del piano dell'arenile - vincoli ambientali con evidenziato il campeggio e l'area di interesse:



Estratto da V.P.R.G. del Comune di Jesolo



Tutti i percorsi passanti sono creati con assi e travi in legno, e posati con una struttura che li mantiene sospesi dal livello del terreno sabbioso, per non interferire con le specie arboree e la fauna che popolano il biohabitat.

I percorsi che posano invece direttamente sulla sabbia, quelli trasversali e quello longitudinale, sono costituiti dall'accostamento di piastre in ghiaino lavato, o in alternativa in calcestruzzo, quando non sono formati da paiolato di legno.

Anche i parterre delle docce, delle aree di sosta all'ombra per disabili, e per qualsiasi altra destinazione (aree manifestazioni, etc.) sono degli stessi materiali ecocompatibili.

Tutti i percorsi passanti sono creati con assi e travi in legno, e posati con una struttura che li mantiene sospesi dal livello del terreno sabbioso, per non interferire con le specie arboree e la fauna che popolano il biohabitat.

I percorsi che posano invece direttamente sulla sabbia, quelli trasversali e quello longitudinale, sono costituiti dall'accostamento di piastre in ghiaino lavato, o in alternativa in calcestruzzo, quando non sono formati da paiolato di legno.

Anche i parterre delle docce, delle aree di sosta all'ombra per disabili, e per qualsiasi altra destinazione (aree manifestazioni, etc.) sono degli stessi materiali ecocompatibili.

Le cabine docce, spogliatoio, magazzino, bagno, etc. sono progettate seguendo le direttive indicate dal Piano dell'Arenile, fornito dallo stesso Comune. Così come le torrette di salvataggio, le recinzioni, ove previste, i gazebo per la sosta all'ombra e qualsiasi altro elemento di arredo atto a completare i servizi alla balneazione ed alla ricettività turista del comparto.

Le zone per quest'ultima funzione, occupano due fasce longitudinale del comparto. La prima subito dopo i 5 metri di battigia, lasciati liberi come da normativa, per la sosta all'ombra, organizzata con il posizionamento, a 4 metri di distanza l'uno dall'altro, di ombrelloni e sedie a sdraio. La prima fascia, interrotta da 2 aree libere che si aprono a ventaglio sul mare, è caratterizzata da un'area centrale dedicata alle attività ludiche, dal gioco della pallavolo, alle bocce, all'area destinata ai bambini e all'animazione.

Come da direttive indicate dal piano dell'arenile, in questa prima fascia trova posto l'area, di circa 800,00mq, adibita a centro velico pubblico.

La seconda fascia, adiacente alla prima, è divisa da quest'ultima da un percorso longitudinale che garantisce sia uno spostamento veloce e comodo da una parte all'altra del comparto, sia una sorta di filtro atto a mitigare il passaggio tra spiaggia e interno del complesso ricettivo relativo.

Questa è una fascia verde dove trovano collocazione i blocchi servizi e pronto soccorso, oltre che le aree a concessione chiosco già esistenti.

Si è deciso di posizionare i manufatti di nuova progettazione in questa fascia per usufruire dell'allaccio ai sottoservizi esistenti e per concentrare i volumi presso i manufatti esistenti in modo da mitigare ulteriormente il loro impatto.

Questa nuova fascia longitudinale al comparto è "arredata" con specie arboree tipiche dell'habitat di spiaggia.

La recinzione, presente alle spalle del comparto viene ripensata in maniera biocompatibile, formata da pali ed assi orizzontali in legno, che permettano comunque una permeabilità ai biotipi, concorre alla formazione di questo fronte biologico.

La gestione di queste aree, come da direttiva europea 92/43, è descritta nell'allegato screening e valutazione d'impatto ambientale.

Attenzione è stata posta anche all'accessibilità di ogni servizio da parte delle persone disabili, grazie ad accessi, pedane, etc. come da normativa, inoltre percorsi amovibili permettono un accesso diretto fino al mare.

#### VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA E CONCLUSIONI

Alla luce degli interventi previsti si può sostenere che questi sono di lieve entità, e che non risultano connessi alla gestione del sito stesso per quanto concerne le finalità di conservazione paesaggistica, non producendo alterazioni significative allo stato attuale dell'arenile, non incidendo con effetti di degrado su risorse naturali o morfologiche, ed è coerente per dimensioni e materiali con l'ambiente circostante, non è indispensabile perciò trovare elementi di mitigazione dell'opera, per le medesime considerazioni.

La documentazione che si allega si basa su:

1. Norme per i complessi ricettivi all'aperto;
2. Estratto mappa V.P.R.G;
3. Estratto mappa C.T.R.;
4. Fotografie dello SDF;
5. V.Inc.A;
6. Norme del Demanio Marittimo

Venezia, Luglio 2012

Il Progettista

**BEZDIKIAN ARCHITECTS**

STUDIO ARCH ROBERT BEZDIKIAN - ORDINE RCHITETTI VENEZIA 780 - 30013 CAVALLINO VENEZIA - tel +39 041 5370699 e-mail: [studio@bezdkian.com](mailto:studio@bezdkian.com) - [www.bezdkian.com](http://www.bezdkian.com)

## RENDER DEGLI ELEMENTI



Render elementi 01 - sosta all'ombra



Render elementi 02 - gruppo servizi

**BEZDIKIAN ARCHITECTS**

STUDIO ARCH ROBERT BEZDIKIAN - ORDINE RCHITETTI VENEZIA 780 - 30013 CAVALLINO VENEZIA - tel +39 041 5370699 e-mail:  
[studio@bezdkian.com](mailto:studio@bezdkian.com) - [www.bezdkian.com](http://www.bezdkian.com)



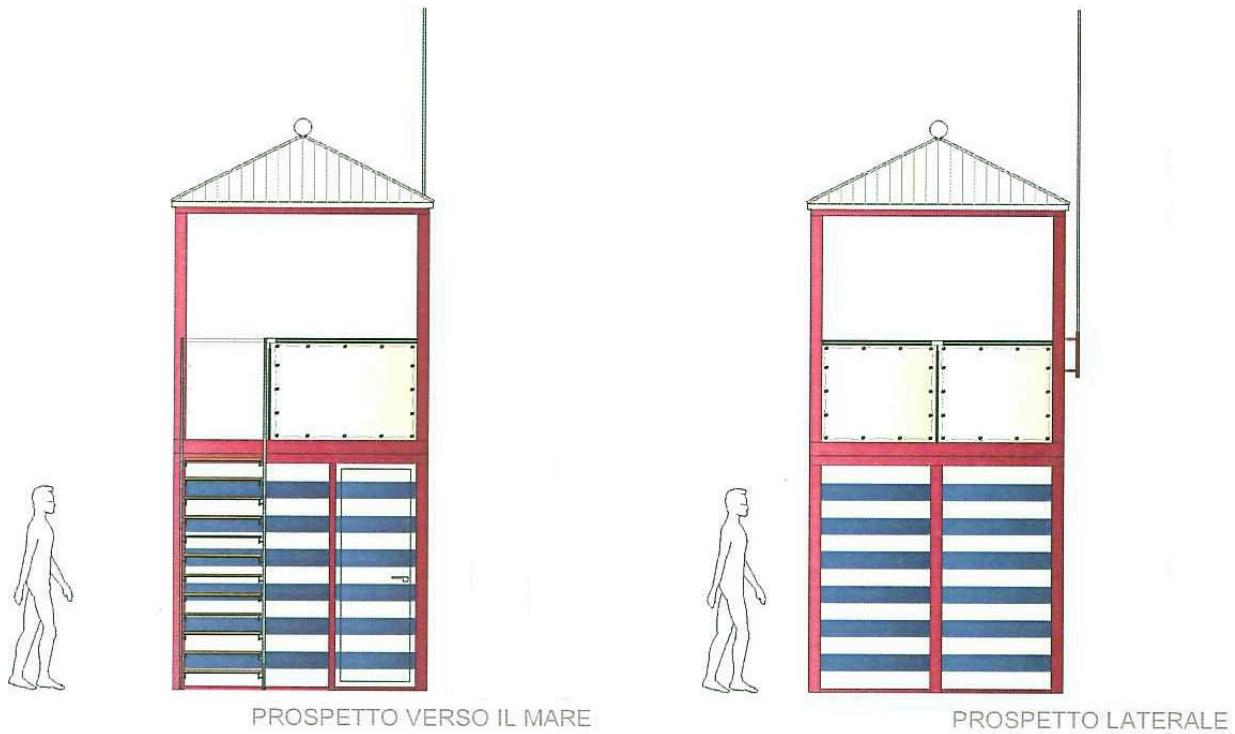
Render elementi 03 - gruppo servizi



Render elementi 04 - doccia

**BEZDIKIAN ARCHITECTS**

STUDIO ARCH ROBERT BEZDIKIAN - ORDINE RCHITETTI VENEZIA 780 - 30013 CAVALLINO VENEZIA - tel +39 041 5370699 e-mail:  
[studio@bezdkian.com](mailto:studio@bezdkian.com) - [www.bezdkian.com](http://www.bezdkian.com)



Render elementi 5 - torretta di salvataggio

**BEZDIKIAN ARCHITECTS**

STUDIO ARCH ROBERT BEZDIKIAN - ORDINE RCHITETTI VENEZIA 780 - 30013 CAVALLINO VENEZIA - tel +39 041 5370699 e-mail:  
[studio@bezdkian.com](mailto:studio@bezdkian.com) - [www.bezdkian.com](http://www.bezdkian.com)