



PROVINCIA di VENEZIA  
COMUNE di JESOLO

**VARIANTE AL P.R.G.C.**  
**Accordo di programma "Aldabra"**  
**area intervento "Queen Anne"**

**PROPONENTE: Cogetrev srl**  
piazza Ancilotto, 10  
31100 Treviso

**RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE**

CODICE ELABORATO

V043	00	P	002	0	0	G	C
CODICE	COMMESSA	OPERA	FASE	PROGRESSIVO	SUB	REV	ARG DIV

3					
2					
1					
0	EMISSIONE	Febb. 2014	Granzotto	Granzotto	Granzotto
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

PROGETTISTI: **Valter** **Granzotto** **Architetto**  
**Enrico** **Musacchio** **Ingegnere**

CON: **Damiano** **Solati** **Urbanista**

**PROTECO**  
engineering  
[www.protecoeng.it](http://www.protecoeng.it)

PROTECO engineering S.r.l.  
Venezia - Parco Scientifico Tecnologico Vega - 30175, Via delle industrie, 13 - tel +39 041 5093574/5/6 - [proteco@vegapark.ve.it](mailto:proteco@vegapark.ve.it)  
San Donà di Piave - 30027, Via Cesare Battisti, 39 - tel. +39 0421 54589 - [proteco@protecoeng.it](mailto:proteco@protecoeng.it)

SCALA:

FILE: V04300P00200GC.dwg

CTB: ARCHITETTURA.CTB

**Comune di Jesolo**

*Provincia di Venezia.*

**VARIANTE AL P.R.G.**

*ai sensi art 48 1 ° comma L R 11 del 23 aprile 2004*

**Accordo di programma “Aldabra”  
area intervento “Queen Anne”**

**Rapporto Ambientale Preliminare**

*Proponente:*

**Cogetrev s.r.l**



*Con: urb. Damiano Solati*

*Febbraio 2014*



<b>1</b>	<b>INTRODUZIONE .....</b>	<b>4</b>
1.1	Linee guida sulla V.A.S. ....	4
1.1.1	Verifica di assoggettabilità .....	5
1.1.2	Metodologia .....	6
<b>2</b>	<b>PROPOSTA D'INTERVENTO .....</b>	<b>7</b>
2.1	Contestualizzazione dell'ambito di variante .....	7
2.2	Descrizione della variante .....	8
<b>3</b>	<b>ASSETTO TERRITORIALE .....</b>	<b>10</b>
3.1	Il profilo territoriale .....	10
3.2	Relazioni con la pianificazione e programmazione .....	10
3.2.1	P.T.R.C. ....	10
3.2.2	P.A.L.A.V. ....	12
3.2.3	P.T.C.P. di Venezia .....	13
3.2.4	PRG .....	15
3.2.5	Accordo di Programma "Aldabra" .....	16
3.2.6	Documento Preliminare del P.A.T. ....	17
3.2.7	Rete natura 2000 .....	18
<b>4</b>	<b>DESCRIZIONE PRELIMINARE DELLO STATO DELL'AMBIENTE..</b>	<b>20</b>
4.1	Fonte dei dati .....	20
4.2	Sistema fisico .....	21
4.2.1	Aria .....	21
4.2.2	Acqua .....	22
4.2.2.1	Acque sotterranee .....	23
4.2.2.2	Risorse idriche .....	24
4.2.3	Suolo e sottosuolo .....	24
4.2.3.1	Rischio sismico .....	26
4.3	Sistema naturalistico .....	26
4.4	Sistema paesaggistico .....	28
<b>5</b>	<b>PROBLEMATICHE AMBIENTALI .....</b>	<b>30</b>
5.1	Sistema fisico .....	30
5.2	Sistema naturalistico .....	30
5.3	Sistema paesaggistico .....	30
5.4	Sistema antropico .....	31
<b>6</b>	<b>PRINCIPI DI SOSTENIBILITÀ .....</b>	<b>32</b>
6.1	Analisi di coerenza .....	32
6.1.1	Coerenza con i principi di sostenibilità .....	32



6.1.2	Coerenza con il quadro pianificatorio .....	32
<b>7</b>	<b>VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI .....</b>	<b>33</b>
7.1.1	Relazioni e influenza con altri piani e programmi .....	33
7.1.2	Sistema fisico .....	33
7.1.3	Sistema naturalistico .....	33
7.1.4	Sistema paesaggistico .....	33
7.1.5	Sistema antropico .....	34
7.1.6	Sintesi .....	35
7.1.7	Misure di mitigazione e compensazione.....	35
<b>8</b>	<b>SOGGETTI INTERESSATI ALLE CONSULTAZIONI.....</b>	<b>36</b>



# 1 Introduzione

L'oggetto della presente valutazione riguarda una variante al PRG del Comune di Jesolo, in riferimento a quanto previsto dall'art. 48 della LR 11.2004, " Disposizioni transitorie". In particolare si fa riferimento alla possibilità di realizzare varianti al PRG anche durante la fase transitoria precedentemente all'approvazione del PAT per quei strumenti urbanistici che siano finalizzati, o comunque strettamente funzionali, alla realizzazione di opere pubbliche e di impianti di interesse pubblico.

La variante in oggetto è infatti proposta al fine di dare attuazione ad una Variante Parziale al PRG, riguardante una modifica alle NTA vigenti che riguardano elementi che non alterano le destinazioni d'uso vigenti o il carico insediativo previsto dagli strumenti vigenti. L'obiettivo della proposta è quella di ridefinire il parametro relativo l'altezza massima realizzabile all'interno di una specifica zona, senza alterare comunque gli indici che definiscono le capacità edificatorie dell'area stessa e di conseguenza dell'intero piano.

Il presente documento è redatto in osservanza dell'art 12 del D.Lgs n° 4 del 16 gennaio 2008, quale dispositivo correttivo e integrativo del D.Lgs 152 del 3 aprile 2006. Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, sulla base della sopracitata norma, si sviluppa a partire da un primo atto formale che si identifica nella Verifica di Assoggettabilità, procedura da applicare nel caso di modifiche minori di piani o programmi, o comunque per piani o programmi che determinano l'uso di porzioni limitate di territorio. Il quadro legislativo vigente prevede inoltre di procedere a Verifica di Assoggettabilità anche per quelle trasformazioni previste localmente, che non hanno avuto valutazione specifica e di dettaglio all'interno del piano generale che li contiene.

Tale atto è finalizzato alla verifica dell'instaurarsi di particolari condizioni capaci di alterare significativamente l'assetto del territorio, e alla conseguente applicazione di procedura completa di Valutazione Ambientale Strategica.

La valutazione è funzionale alla verifica di compatibilità e coerenza dell'intervento proposto rispetto alle strategie di sviluppo previste dal vigente quadro pianificatorio, anche in considerazione degli elementi, dinamiche ed equilibri ambientali esistenti. L'analisi è funzionale infatti a verificare, sulla base delle destinazioni d'uso previste, parametri dimensionali e indicazioni di attuazione, se possano sussistere impatti negativi significativi ed eventuali situazioni di rischio o incompatibilità ambientale.

## 1.1 Linee guida sulla V.A.S.

La direttiva 2001/42/CE, sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), supera principalmente due limiti della direttiva 85/337/CEE, sulla Valutazione di Impatto Ambientale.

Sulla base di quest'ultima in primo luogo sono valutati gli effetti prodotti dalla realizzazione di progetti, ossia trasformazioni territoriali dirette, riconducibili a un'azione definita, fisica. In seconda istanza, la valutazione si pone come fase terminale del processo pianificatorio, definendo la compatibilità delle scelte con l'introduzione di interventi migliorativi.

La direttiva 2001/42/CE allarga il campo d'azione della valutazione ambientale, definendo la sua realizzazione all'interno di maggiori spazi, trovando la sua efficacia all'interno «di piani e programmi che possano avere un impatto significativo sull'ambiente», al fine di garantire un'efficace protezione per l'ambiente e al contempo determinare un buon grado di integrazione con le scelte di piano.

Sul piano nazionale la direttiva è recepita all'interno del Decreto Legislativo n° 152 del 3 aprile 2006, Norme in materia ambientale – Codice dell'Ambiente - con alcune specificazioni e approfondimenti di carattere metodologico e procedurale,



integrato del successivo Decreto legislativo n° 4 del 16 gennaio 2008. Ulteriore specificazione normativa è rappresentata dalla legislazione regionale.

La Regione Veneto, con Delibera della Giunta Regionale n° 3262 del 24 ottobre 2006, individua la procedura per la stesura della documentazione necessaria alla VAS, tenendo conto di particolari situazioni presenti nello scenario attuale. La stessa è stata poi aggiornata con la DGR n° 791 del 31 marzo 2009, che ha emanato nuove indicazioni metodologiche e procedurali, in recepimento delle modifiche apportate a livello nazionale. La procedura di Verifica di Assoggettabilità è direttamente regolamentata all'interno dell'Allegato F della DGR 791/2009.

A seguito del D.L. n° 70 del 13 maggio 2011, convertito in legge dalla L. n°106 del 12 luglio 2012, la Regione del Veneto ha provveduto a definire indirizzi specifici in relazione alle categorie di interventi da escludere dalla procedura di Verifica di Assoggettabilità. Tali indicazioni sono contenute all'interno del parere n°84 del 03 agosto 2012 della Commissione Regionale VAS, ufficializzata con presa d'atto contenuta all'interno della DGR n°1646 del 7 agosto 2012, ulteriormente approfondite a confermate all'interno del parere della Commissione Regionale VAS n° 73 del 02.07.2013.

### **1.1.1 Verifica di assoggettabilità**

Finalità della Verifica di Assoggettabilità è quella di definire le specifiche condizioni di alterazione del contesto all'interno del quale l'intervento si inserisce, indicando, sulla base del grado di alterazione delle caratteristiche di sviluppo ambientale, in senso lato, la necessità di provvedere a specifica Valutazione Ambientale Strategica. Tale valutazione deve tenere conto di quale sia l'attuale stato dell'ambiente e delle sue dinamiche di trasformazione e sviluppo, in riferimento alle tendenze evolutive locali e agli indirizzi di sviluppo del territorio, quindi in riferimento all'assetto programmatico, all'interno del quale va affrontata la questione della compatibilità dell'intervento sotto il profilo della sostenibilità ambientale e coerenza con gli indirizzi di sviluppo che il territorio si è dato.

La natura di tale strumento è legata a una valutazione preliminare di verifica di coerenza tra l'intervento proposto e il grado di alterazione degli elementi sopra considerati. Applicandosi infatti a trasformazioni limitate spazialmente o che comportano modifiche minori di piani o programmi - così come espressamente indicato dal comma 3 dell'art. 6 del D.Lgs. 4/2008 - la valutazione deve evidenziare se tali variazioni non appaiono sostanziali e capaci di produrre effetti negativi di rilievo, in relazione alle componenti sulle quali si interferisce in modo più o meno diretto.

Dal punto di vista normativo e procedurale tale atto rappresenta una prima valutazione della capacità di modificare le dinamiche del territorio nel caso l'intervento, pur coinvolgendo aree di limitate dimensioni, fosse in grado di alterare in modo sensibile anche porzioni di territorio più ampie, in modo da dover riconsiderare la sostenibilità dell'assetto complessivo. Si dovrà approfondire l'analisi sviluppando un'appropriata procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Scopo dello studio sarà quindi quello di evidenziare il grado d'influenza che l'attuazione dell'intervento comporterà, in senso di trasformazione dell'assetto locale e territoriale.

Trattandosi di una proposta di variante allo strumento urbanistico vigente, antecedente all'approvazione del PAT, e quindi non già sottoposto a valutazione strategica, si procede alla verifica di assoggettabilità VAS dello strumento proposto.



### **1.1.2 Metodologia**

Dal punto di vista concettuale la valutazione si articola su alcune fasi specifiche, necessarie per definire il quadro di riferimento locale e territoriale, considerando sia lo stato dell'ambiente sia le linee di sviluppo previste.

Si puntualizza come la proposta di variante riguarda la modifica delle altezze massime riguardanti una specifica zona, e quindi la modifica di un parametro urbanistico, normato dalle NTA del PRG, che non comporta aumenti di carico antropico, e che troverà attuazione solamente all'interno di una sola area di PRG.

Trattandosi quindi di una modifica di carattere puntuale, che interessa in modo specifico un ambito particolare e alcune componenti specifiche, le analisi e valutazioni di seguito sviluppate approfondiscono i temi potenzialmente maggiormente coinvolti. Pertanto saranno approfonditi i temi strettamente connessi alla variante e ai suoi effetti, alla luce di come saranno condizionate le future realizzazioni all'interno del lotto.

## 2 Proposta d'intervento

### 2.1 Contestualizzazione dell'ambito di variante

L'area interessata dalla proposta di variante riguarda uno spazio situato all'interno del territorio comunale di Jesolo, lungo il sistema litoraneo, all'interno del sistema insediativo più orientale, a sud della frazione di Cortellazzo.



Individuazione dell'ambito di variante su ortofoto

L'area si colloca a sud della dorsale viabilistica principale di via Oriente, che correndo parallelamente alla linea di costa collega il centro di Jesolo lido a Cortellazzo. L'area si trova così ricompresa tra l'asse stradale e l'arenile.

Il tessuto all'interno del quale si colloca l'area di variante è caratterizzato da una situazione particolare, pur sviluppandosi all'interno dell'ambito di pineta, lo sviluppo insediativo ha strutturato il contesto dando vita ad una realtà composita, dove si collocano residenze turistiche di dimensioni e volumetrie contenute, strutture ricettive di dimensioni più rilevanti a lato di interventi edilizi di significativo sviluppo volumetrico e altimetrico.

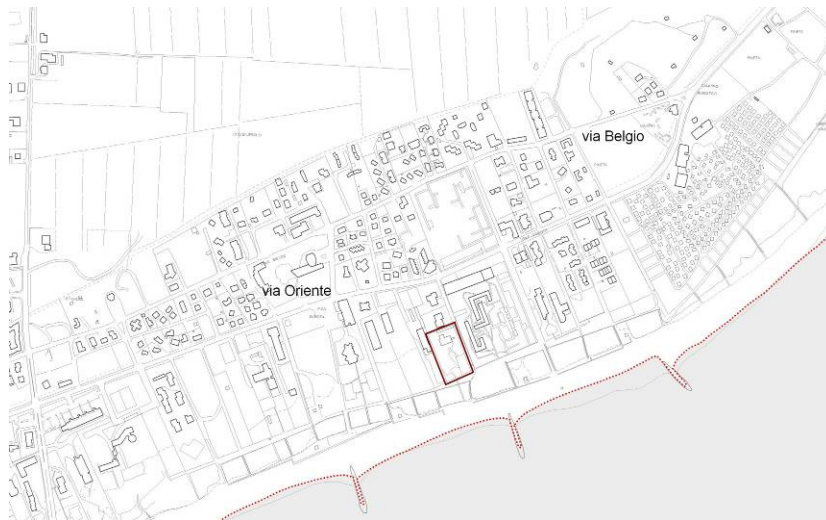
Si tratta quindi di un contesto complesso e articolato, interessato da dinamiche insediative significative, che rientrano all'interno delle prospettive di sviluppo e rilancio del sistema litoraneo di Jesolo.

La variante, pur riguardando il corpo normativo del PRG, agisce in modo specifico all'interno di una singola zona, la ZTO C1 speciale 003.

All'interno del sistema assumono così particolare importanza sia le componenti fisiche e naturalistiche che urbanistico-insediative, trattandosi di un sistema ambientale di particolare valore e sensibilità e, sotto il profilo urbanistico e socio-economico, di rilevanza strategica.

Attualmente l'area è utilizzata, per la parte prospiciente alla viabilità, a spazio di sosta, sfruttandone la prossimità e diretto accesso alla spiaggia. Il margine più meridionale, adiacente all'arenile, è interessata dalla pineta.





Individuazione dell'ambito oggetto di variante su CTR

## 2.2 Descrizione della Variante

Si considera utile evidenziare fin da subito come oggetto della presente valutazione riguardi una variante alla NTA del vigente PRG di Jesolo, relativa alla modifica di un unico parametro urbanistico, quale l'altezza massima realizzabile all'interno di un'unica area (ZTO C1 speciale 003), senza alterare o modificare altri parametri, compreso il volume qui realizzabile. Si tratta infatti di una variante finalizzata a dare la possibilità di realizzare il volume già previsto nell'ottica di ridurre la superficie coperta del lotto, al fine di creare un intervento che rispetti gli indirizzi di attuazione dei limitrofi ambiti.

Si prevede infatti di modificare l'art. 12 bis, dove si prevede un'altezza massima pari a 15,5 m, potendo sviluppare un'altezza massima degli edifici residenziali fino a 9 piani.

Trattandosi di una modifica limitata sia per le caratteristiche in sé della proposta, sia per la sua possibile localizzazione di carattere unica e puntuale, le analisi e le valutazioni riguardano essenzialmente gli elementi e componenti che potranno essere coinvolti, considerando comunque gli eventuali effetti secondari o cumulativi.

Si evidenzia come la necessità di attuare la variante in oggetto è legata alla possibilità di realizzare un intervento edilizio di particolare valore architettonico e urbanistico in coerenza con gli obiettivi di sviluppo del sistema urbano di Jesolo lido, e più in particolare con i contenuti dall'accordo di programma vigente che interessa l'area. La scelta infatti di ridurre la superficie coperta, con la necessità di aumentare le altezze, è legata all'obiettivo di creare degli spazi scoperti di pertinenza che si relazionino con la qualità urbanistica e ambientale del confinante ambito del PIRUEA "Casa nel parco", dando così continuità e maggior valore alle opere sul fronte spiaggia, ed in particolare dando maggiore integrazione tra costruito e non costruito nell'ottica di "fondere" gli edifici con l'ambiente.

In sintesi la variante prevede la modifica puntuale dell'art. 12bis, ultimo comma, delle Norme tecniche attuative del P.R.G. del Comune di Jesolo, eliminando l'ultima proposizione relativa al limite di "altezza massima pari a ml. 15,5", sostituendola con "numero massimo di piani fuori terra pari a 9".

Sulla base della tela prospettiva la tipologia architettonica dell'intervento sarà condizionata dalla conformazione del lotto e dai vincoli posti, rendendo necessario,



anche allo scopo di evitare possibili interpretazioni delle norme stesse, intervenire inserendo alcune precisazioni all'art 16 "Glossario".

In particolare specificare che per "Superficie utile netta di pavimento" Si intende la superficie netta di pavimento, ad esclusione di parti comuni (ascensori, corridoi, corpi scala, servizi, ripostigli e palestra comuni), logge (anche passanti il corpo di fabbrica dell'edificio), terrazzi (che nel fronte dell'edificio possono essere di qualsiasi profondità, anche sostenuti da strutture verticali), murature, soppalchi, cantine, garages, vani tecnici.

Va altresì aggiunta una definizione delle prescrizioni che riguarda il Distacco tra corpi di fabbrica dello stesso edificio: Si intende il distacco tra pareti di corpi di fabbrica dello stesso organismo edilizio, che in quanto tale può essere portato alla distanza minima di mt 6,00, quando le pareti che si fronteggiano siano prive di finestre ovvero siano dotate di aperture (luci) su locali accessori.

La possibilità di realizzare edifici con maggiore altezza, e quindi minor ingombro, permette di riconfigurare la proposta sviluppata in fase preliminare, sviluppando una soluzione planimetrica maggiormente coerente con gli altri ambiti ricadenti all'interno dell'accordo di programma "Aldabra".

Si tratta di una serie di specificazioni di carattere puntuale che riguardano il solo edificio che potrà essere realizzato all'interno dell'area in oggetto, senza quindi alterare quanto già previsto dalla strumentazione vigente per altri ambiti del territorio comunale.



Confronto delle possibili soluzioni progettuali con altezza attualmente concessa (sinistra) e incremento dell'altezza come da variante (destra)



## 3 Assetto territoriale

### 3.1 Il profilo territoriale

Come rilevato in precedenza l'ambito d'intervento si colloca all'interno di un sistema di particolare interesse e significatività sia per quanto riguarda le componenti naturalistiche e paesaggistiche, sia per gli aspetti di carattere insediativo e le potenzialità di sviluppo socio-economico in ragione degli obiettivi e strategie del sistema turistico che coinvolge il tessuto litoraneo veneto, e in particolare quello di Jesolo. Si tratta di un tessuto caricato di forti aspettative e oggetto di interessi e potenzialità connesse alla diretta accessibilità sia sull'asse di via Oriente e prospiciente all'arenile di Jesolo. Il contesto territoriale è stato inoltre interessato negli ultimi anni da interventi di valorizzazione turistica e urbana di particolare significatività.

L'area rientra all'interno di uno spazio di particolare interesse sotto il profilo dello sviluppo antropico che della tutela delle valenze ambientali. Si riportano pertanto i piani strumenti vigenti che determinano le condizioni di trasformabilità e sviluppo del contesto all'interno del quale si inserisce l'area interessata dalla variante.

### 3.2 Relazioni con la pianificazione e programmazione

#### 3.2.1 P.T.R.C.

All'oggi la Regione Veneto è dotata di uno strumento di gestione e sviluppo del territorio regionale approvato con D.G.R. n. 250 in data 13.12.1991, quale strumento sviluppato in attuazione delle indicazioni, e sensibilità, derivanti in particolare dalla L. 431/85.

Sulla base dell'analisi dei contenuti del PTRC vigente si evidenzia la sussistenza di più elementi che concorrono a salvaguardare la sicurezza del contesto e la tutela delle valenze naturalistiche e paesaggistiche.

Analizzando le indicazioni e previsioni contenute nel PTRC si rileva la presenza di ambiti di tutela paesaggistico-ambientale che interessano il sistema di costa di Jesolo. L'indirizzo è quello di preservare e valorizzare gli elementi di carattere paesaggistico e naturalistico che si sviluppano lungo l'asse costiero, in particolare in relazione alla pineta. Il piano indica pertanto le necessità di salvaguardare le valenze esistenti e assicurare la sicurezza dei luoghi, considerando comunque lo sviluppo del sistema locale, in ragione delle potenzialità di sviluppo del sistema turistico di Jesolo.



Estratto della tav. 10.37 "Valenze storico-culturali e paesaggistico-ambientali"



Il Nuovo PTRC, adottato con delibera di G.R. n° 372 del 17.02.2009, considera la diverse componenti fisiche e strutturali che costituiscono il sistema regionale, identificando i principali sistemi che concorrono alla gestione e sviluppo del territorio coniugando necessità socio-economiche con tutela ambientale-paesaggistica.

Per quanto riguarda le prospettive di sviluppo urbanistico e delle polarità insediative (tav. 8), l'area si iscrive all'interno dell'asse di connessione e sviluppo insediativo di carattere territoriale che mette in connessione i poli turistici principali della linea litoranea, tra Jesolo e Eraclea, all'interno delle azioni di sviluppo e integrazioni delle città costiere. Gli indirizzi principali riguardano uno sviluppo che coniughi tutela e valorizzazione delle identità locali con il potenziamento delle attività umane, siano esse urbane o turistiche, dando qualità alle singole realtà, nella prospettiva di creazione di un tessuto compatibile con le fragilità ambientali.

Per quanto riguarda gli aspetti di carattere naturalistico ed ecorelazionale, analizzando gli indirizzi e le scelte di piano, si evidenzia come il contesto territoriale di riferimento rientri all'interno di un nodo dove si intrecciano due sistemi di interesse territoriale: l'asse del Piave e la fascia costiera. In particolare il contesto, così come riportato dalla tav. 2 – Biodiversità del PTRC, si struttura sulla presenza di diversi elementi e areali di supporto alle dinamiche ecologiche e alla qualità ambientale locale, con riflessi su scala territoriale.

Il piano individua quindi degli spazi da tutelare e salvaguardare, indicati come elementi dei corridoi ecologici. Oltre agli spazi golenali e quelli prossimi alla foce del Piave, il PTRC individua degli ambiti del sistema della pineta di Jesolo, che per la loro dimensione e compattezza, possono giocare un ruolo primario all'interno della rete ecologica regionale, e in tal senso devono essere tutelati e valorizzati.

Si tratta di spazi prossimi all'area oggetto di variante, che non la coinvolgono direttamente. Le aree di maggiore valenza ambientale ricomprese all'interno della rete ecologica regionale (aree nucleo) si localizzano a distanza dall'area di variante; la più prossima riguarda l'ambito di Valle Ossi, oltre la foce del Piave.



Estratto della tav. 2 "Biodiversità" del PTRC

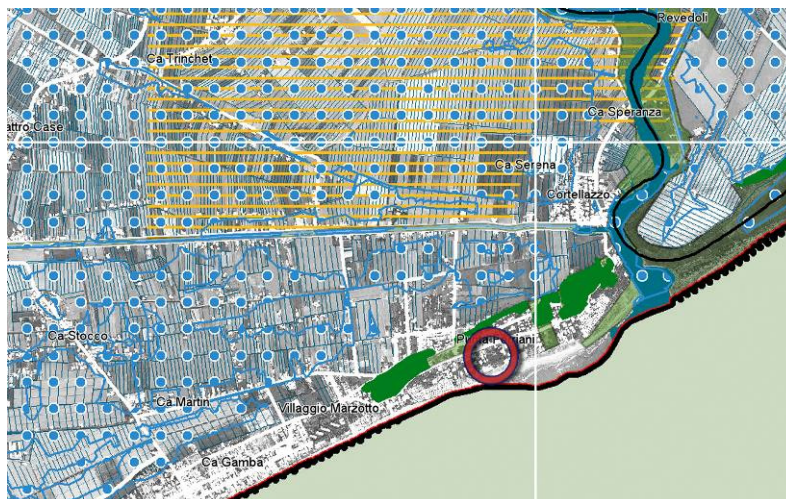
Il sistema naturalistico individuato dal piano quale elemento portante dell'assetto regionale è letto anche come elemento di supporto della qualità paesaggistica territoriale. Gli spazi di pineta più strutturati vengono letti in questo modo sia come





elementi di qualità estetica, sia come componenti dell'identità ambientale e culturale del territorio.

Ulteriori elementi di qualità paesaggistica del sistema territoriale sono legati alle trasformazioni storiche che hanno interessato il contesto, indicando in particolare il sistema della bonifica che si estende a nord della pineta.



Estratto della Tavola n.9, del Sistema del territorio rurale e della rete ecologica

Con DGR n. 427 del 10 aprile 2013 è stata adottata la prima variante parziale al PTRC, atto che ha attribuito valenza paesaggistica al piano regionale. Tale variante si configura come momento utile alla creazione di uno strumento unico dove alla funzione pianificatoria e gestionale del territorio veneto si attribuisce anche una competenza di tutela e sviluppo dei valori paesaggistici, in modo esplicito ed evidente, ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Si tratta di un documento di carattere formale che approfondisce alcuni aspetti di carattere normativo in riferimento alla vigente normativa di competenza paesaggistica in riferimento da adempimenti e procedimenti previsti dalla legge. La nuova proposta non modifica in modo rilevante l'assetto già previsto dal PTRC per l'area di Jesolo, si considerano significative le indicazioni e direttive contenute all'interno del PTRC adottato precedentemente analizzato.

### 3.2.2 P.A.L.A.V.

Il Piano d'Area denominato Piano di Area della Laguna e dell'Area Veneziana (P.A.L.A.V.), adottato con D.G.R. 23 dicembre 1986, n.7091, si estende sul comprensorio di 16 comuni, appartenenti a tre province e costituenti l'area metropolitana centrale della regione Veneto, tra i quali Jesolo. Esso è un piano territoriale che alla materia dell'assetto urbanistico aggiunge quella della conservazione ambientale, del restauro ambientale e dello sviluppo sociale, economico e culturale dell'area.

In quanto al sistema ambientale della terraferma, particolare cura è posta nel piano al fine di tutelare e gestire il rapporto tra tessuto insediativo componente ambientale.






L'area rientra all'interno dello spazio urbano dove sono vigenti strumenti urbanistici o un tessuto di carattere urbano a prevalenza residenziale, o compatibile con la residenza stessa.







Il PALAV identifica a nord dell'area interessata dalla variante un tessuto misto, dove gli usi residenziali si intersecano e relazionano in modo stretto con le valenze ambientali, senza coinvolgere in modo diretto l'ambito in oggetto.



**SISTEMA INSEDIATIVO E PRODUTTIVO (TITOLO VI)**

-  Aree in cui si applicano le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti (art. 38)
-  Zone portuali commerciali esistenti (art. 39 lettera a)
-  Zone portuali commerciali di ampliamento (art. 39 lettera b)
-  Zona industriale di interesse regionale (art. 41)
-  Aree di possibile trasformazione industriale (art. 41)

**SISTEMA AMBIENTALE LAGUNARE E LITORANEO (TITOLO II)**

-  Pinete litoranee (art. 13 lettera a)
-  Pinete litoranee con previsioni degli strumenti urbanistici vigenti confermate dal presente piano (art. 13 lettera b)
-  Ambiti interessati dalla presenza di dune consolidate, boscate e fossili (art. 14 lettera a)
-  Aree di tutela paesaggistica della Laguna del Morto e del Medio Corso del Piave (art. 15)

Estratto della cartografia del PALAV

### 3.2.3 P.T.C.P. di Venezia

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) è stato adottato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 2008/104 del 05/12/2008, e quindi approvato dalla Regione Veneto con Deliberazione di Giunta Regionale n°3359 del 30/12/2010.






Le previsioni di Piano si collocano all'interno di un quadro normativo in movimento, a scala internazionale e nazionale, in relazione alle ricadute pianificatorie dovute al Codice dei Beni Culturali e del paesaggio e il Codice dell'Ambiente, e con i nuovi processi di governance del territorio, e a scala regionale, proprio con la sperimentazione applicativa della LR 11/2004.

Relativamente al sistema dei vincoli il PTCP sintetizza il quadro esistente di livello superiore. L'area in oggetto rientra all'interno di ambiti sottoposti a tutela paesaggistica in riferimento alla ex Legge Galasso, ora D.Lgs 42/2004, rientrano all'interno della fascia dei 300 m dalla linea di battigia. Proprio per la sua prossimità alla costa, all'interno di un sistema di bonifica, l'ambito ricade anche all'interno del vincolo idrogeologico-forestale (RD 3267/23).



In prossimità dell'area si rilevano spazi sottoposti a tutela per la loro valenza ambientale, in particolare per le aree di pineta che si sviluppano a nord di via Oriente.

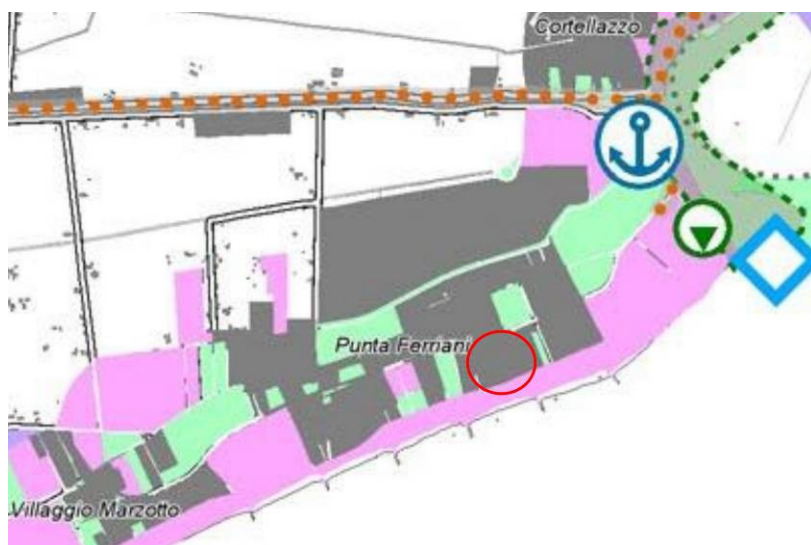


-  Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004
-  Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 30.12.1923, n.3267
-  Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 - Zone boscate
-  Sito di importanza comunitaria
-  Zona di protezione speciale

Estratto della Carta dei Vincoli del PTCP di Venezia

Analizzando gli indirizzi di carattere urbanistico e infrastrutturale si osserva come il PTCP di fatto confermi lo stato attuale, fotografando l'assetto residenziale e le dinamiche di sviluppo del settore turistico locale, individuando la necessità di potenziare e razionalizzare il polo diportistico di Cortellazzo.

L'area all'interno della quale ricade la variante in oggetto è considerata dal piano come spazio urbano consolidato, soggetto quindi a specifica gestione affidata a scala locale.



Estratto della Carta del sistema Insediativo e Infrastrutturale del PTCP di Venezia





Analizzando il tema dello sviluppo e tutela delle componenti ambientali si rileva come il PTCP definisca una linea di sviluppo dell'area mirata all'integrazione tra elementi e sistemi portanti di elevata naturalità e spazi periurbani, che presentano una valenza più contenuta. Questo nell'ottica di creare un disegno capace di coinvolgere, seppur in modo differenziato, tutti gli spazi capaci di aumentare la biodiversità del territorio. All'interno di questo disegno il sistema della pineta che corre alle spalle della linea dell'arenile acquista una funzione di connessione tra le aree caratterizzate da maggiore complessità naturalistica.

L'area oggetto di variante si colloca a margine di questo sistema, all'interno di spazi classificati come già urbanizzati limitrofi ad elementi e sistemi di interesse naturalistico ed ecorelazionali.



Estratto della carta delle Invarianti del PTCP di Venezia

### 3.2.4 PRG

L'attuale assetto urbanistico vigente deriva Piano Regolatore Generale di Jesolo, approvato con DGR n. 1145 del 18.04.2003, adeguato a successive varianti parziali e puntuali, ultima delle quali è stata approvata con DGR 1334 del 11.05.2010.

Il PRG vigente integra lo strumento urbanistico con gli obiettivi e linee di sviluppo contenute all'interno del Master Plan che ha definito gli elementi di crescita e qualità urbana di Jesolo, oltre a varianti di carattere normativo e di destinazioni d'uso puntuali, nell'ottica di adeguare lo strumento generale alle necessità di sviluppo e alle dinamiche di trasformazione che hanno coinvolto una realtà così sensibile come quella di Jesolo all'interno di un sistema di competitività e



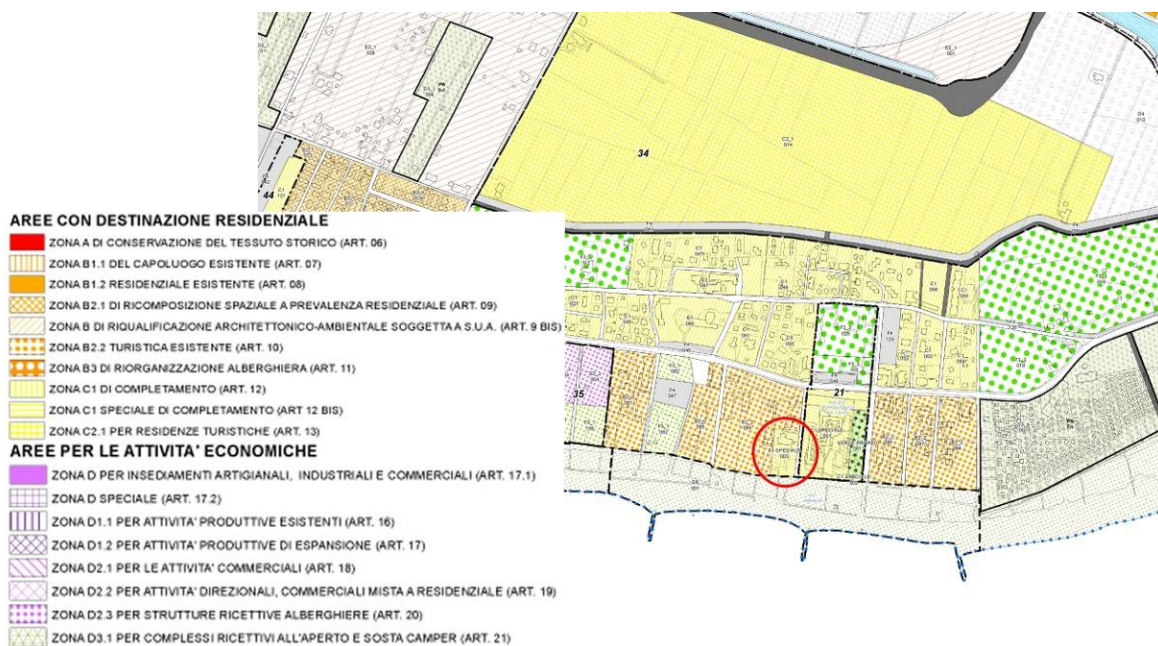


innovazione legata al settore turistico e alle esigenze di legare questo alla tutela del territorio.

L'ambito oggetto di variante si localizza all'interno del sistema insediativo litoraneo, tra i centri di Cortellazzo e Jesolo lido. L'obiettivo del piano è quindi quello di creare un fronte verso la spiaggia che fornisca strutture e servizi per il turismo e la residenza. L'assetto così delineato permette di dare risposta alle necessità di crescita del sistema turistico mantenendo comunque la permanenza di una componente di carattere residenziale più funzioni all'interno del sistema della costa, limitando in tal senso possibili effetti di degrado e impoverimento del tessuto lasciato alla sola presenza stagionale alla mancata affermazione dell'identità che solo un sistema residenziale può assicurare.

Il PRG vigente per l'area oggetto di variante definisce la destinazione d'uso residenziale definendola come ZTO C1 speciale. Si tratta di uno spazio attualmente interessato da usi non residenziali ma sul quale già insistono dei volumi. La destinazione d'uso è legata quindi alla riconversione delle volumetrie all'interno di un sistema consolidato con indirizzi di riqualificazione del contesto.

L'area completa dal punto di vista spaziale e funzionale l'intervento del confinante PIRUEA "Casa nel parco". Nello specifico infatti l'area rientra all'interno dell'accordo di programma "Aldabra" che ricomprende questi due spazi, e che motiva anche la variante in oggetto, configurandosi come un intervento di interesse territoriale che attribuisce particolare attenzione agli aspetti qualitativi e rappresentativi dell'intervento.



Estratto del PRG di Jesolo

La variante non comporta modifiche sostanziali rispetto l'attuale assetto, riguardando solo il parametro che definisce le altezze massime, risultando pertanto coerente con il contesto.

### 3.2.5 Accordo di Programma "Aldabra"

L'accordo è stato redatto ai sensi del art. 7 della LR 11/2004, secondo quanto già previsto dal ex art. 32 della LR 35/2001. Si tratta pertanto di uno strumento di riqualificazione urbanistico-edilizio-ambientale finalizzato alla valorizzazione di uno



spazio dove si inseriscono diverse tipologie di attività ed elementi, prevedendo recuperi e realizzazione di volumi residenziali e turistici, realizzazione di nuove infrastrutture e servizi e rinaturalizzazione e riqualificazione degli ambiti dunosi.

In sintesi l'intervento prevede l'integrazione dell'area "Merville", oggetto di PIRUEA vigente, con l'area del litorale prospiciente, attraverso la valorizzazione e rinaturalizzazione del sistema delle dune permettendone una fruizione sostenibile, a cui si somma la realizzazione di una struttura a mare che ospiterà attività turistiche e approdi. Il disegno si completa con la riorganizzazione degli spazi limitrofi e recupero di aree e volumi non più consoni sotto il profilo funzionale e della qualità architettonica e urbana.

Con DRG 1652 del 18.10.2011 è stato dato avvio al procedimento, a seguito di dichiarazione di interesse regionale dell'opera.

L'area oggetto di variante riguarda quest'ultimo punto, dove si prevede la demolizione dell'esistente edificio, adibito ad albergo, e la sua riconversione in residenza, recuperando i volumi esistenti e volumetria derivante da trasposizione di capacità edificatoria di un'area che verrà ceduta al Comune e di una quota derivate da piano casa. Di fatto quindi l'accordo di programma conferma complessivamente le volumetrie già realizzabili antecedentemente all'accordo, ridistribuendole senza aumentarle.

La variante proposta non è in contraddizione con i contenuti dell'accordo, ma anzi permette di realizzare le volumetrie previste all'interno dell'area nel rispetto degli obiettivi e indirizzi dell'accordo stesso.

### **3.2.6 Documento Preliminare del P.A.T.**

Il comune di Jesolo si è dotato del Documento Preliminare del PAT del Comune di Jesolo. Sulla base delle analisi e valutazione di carattere strategico e programmatico, tenendo conto le sensibilità e valenze locali, il documento preliminare ha individuato una serie di obiettivi di sviluppo comunale che tiene conto delle diverse esigenze e potenzialità della realtà di Jesolo.

In particolare il documento individua gli obiettivi principali riferiti ai sistemi che caratterizzano Jesolo:

- **SISTEMA AMBIENTALE:** il PAT provvederà alla tutela delle Risorse Naturalistiche e Ambientali e all'integrità del Paesaggio Naturale, quali componenti fondamentali della "Risorsa Territorio", rispetto alle quali sarà valutata la "sostenibilità ambientale" tenendo conto di: laguna, ambiti fluviali del Piave e del Sile e sistema dell'arenile;
- **DIFESA DEL SUOLO:** attraverso la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali, accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali, individuando la disciplina per la loro salvaguardia;
- **PAESAGGIO AGRARIO:** l'individuazione e gestione gli ambiti o unità di paesaggio agrario, quali elementi di interesse storico-culturale significativi del paesaggio di interesse storico. Il PAT dovrà salvaguardare l'integrità e il corretto rapporto tra uomo e territorio;
- **SISTEMA INSEDIATIVO:** il PAT promuoverà il miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e della qualità della vita all'interno delle aree urbane, definendo per le aree degradate gli interventi di riqualificazione e per le parti o elementi in conflitto funzionale le eventuali fasce o elementi di mitigazione funzionale. Il piano dovrà Individuare delle opportunità di sviluppo residenziale, relazione al modello evolutivo storico, all'assetto infrastrutturale ed alla dotazione di servizi
- **TERRITORIO RURALE:** il PAT si pone l'obiettivo di salvaguardare gli aspetti storico-culturali delle attività tradizionali, e di attuare le politiche di



sviluppo delle attività agricole sostenibili attraverso la promozione di specifiche opportunità

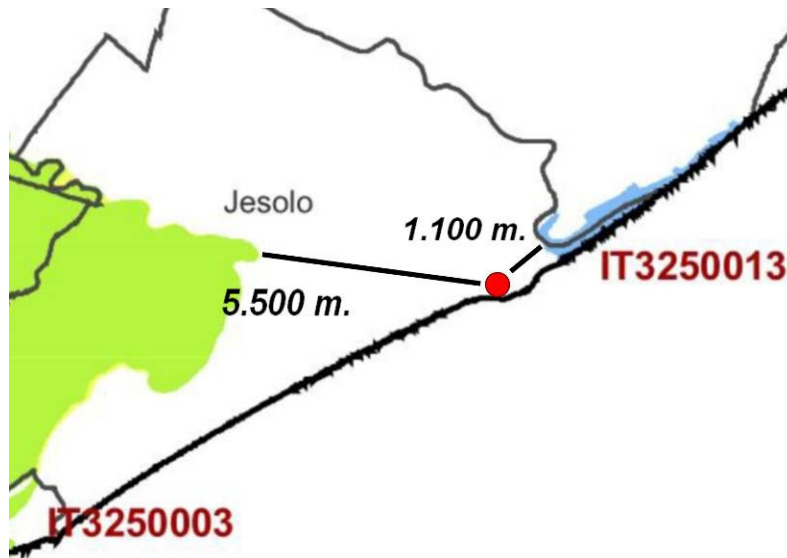
- **ATTIVITA' PRODUTTIVE:** il PAT valuterà la consistenza e l'assetto del settore secondario e terziario e ne definirà le opportunità di sviluppo, in coerenza con il principio dello "sviluppo sostenibile", distinguendo le potenzialità in funzione della rete infrastrutturale e sensibilità ambientale;
- **SETTORE TURISTICO:** il PAT, valuta la consistenza e l'assetto delle attività esistenti e promuove l'evoluzione delle attività turistiche, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile e durevole, che concili le esigenze di crescita qualitativa con quelle di preservazione dell'equilibrio ambientale, socio-culturale, agroproduttivo.

Il Documento Preliminare del PAT indica come il piano debba mettere a sistema e integrare le diverse componenti fisiche, ambientali e sociali nell'ottica di costruire un sistema dove residenza stabile e attrattività turistica si sviluppino in modo integrato con gli elementi identitari del sistema ambientale e paesaggistico. Natura e paesaggio divengono quindi gli elementi su cui strutturare la crescita futura di Jesolo, non tanto quali elementi di vincolo, ma piuttosto come valori e basi sulle quali

### **3.2.7 Rete natura 2000**

Natura 2000 è il sistema organizzato ("rete") di aree ("siti") destinate alla conservazione della biodiversità presente nel territorio dell'Unione Europea e in particolare alla tutela di una serie di habitat e di specie animali e vegetali rari e minacciati. Rete Natura 2000 nasce dalle due Direttive comunitarie "Uccelli" (1979) e "Habitat" (1992), profondamente innovative per quanto riguarda la conservazione della natura: non solo semplice tutela di piante, animali e aree ma conservazione organizzata di habitat e specie. È definita la biodiversità come oggetto fondamentale della tutela, attraverso la protezione di specie e degli habitat che le ospitano, e si mira a costituire una rete funzionale di aree dedicate allo scopo, un insieme armonico di ambienti biotici e abiotici rappresentativi per l'intera Europa.

Per quanto riguarda il contesto territoriale oggetto di analisi, si riporta come gli spazi ricadenti alla Rete Natura 2000 in prossimità dell'area sono, a est, ad una distanza di circa 1,1 km, si trova l'ambito di Valle Ossi (SIC IT3250013 "Laguna del Mort e Pinete di Eraclea"), mentre ad ovest, a circa 5,5 km il sistema della Laguna di Venezia (ZPS IT3250046 "Laguna di Venezia" e SIC IT3250031 "Laguna superiore di Venezia").



Individuazione dei siti della Rete Natura 2000

Si rileva come tra l'area oggetto di variante e l'ambito più prossimo, situato ad est, si sviluppi il sistema consolidato di carattere abitativo e turistico di Jesolo Lido, sistema all'interno del quale si localizzano sia strutture edilizie che sistemi verdi legati alla pineta.



## 4 Descrizione preliminare dello stato dell'ambiente

In via preliminare all'indagine sulle componenti ambientale, antropica, paesaggistica e socio-economica dell'area in oggetto, si intende esaminare obiettivi e finalità già definite dall'insieme degli indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti delle normative comunitaria, statale e regionale, e dagli strumenti di pianificazione e programmazione generali e settoriali.

Il fine è quello di conoscere l'attuale stato ambientale del territorio comunale ma in particolare dell'area di progetto. Vengono approfondite le analisi relative alle componenti che possono avere relazioni o possono risentire di effetti indiretti con l'intervento proposto e le attività ad esso collegate.

Dal momento che l'oggetto della presente valutazione riguarda un unico ambito, di carattere puntuale, e che riguardano modifiche di fatto non alterano lo stato dei luoghi, ma solamente gli aspetti che riguardano l'unico parametro riguardante l'altezza massima concessa all'interno del lotto, l'analisi dello stato dell'ambiente è funzionale all'individuazioni della sussistenza di elementi critici che possono risentire delle modifiche indotte, o che al contrario possono creare elemento di rischio o preclusione dell'attuazione di quanto previsto a seguito dell'entrata in vigore della variante.

Trattandosi di una variante che riguarda le sole altezze realizzabili, si analizzano in modo specifico le componenti ambientali che possono essere interessate, in ragione degli elementi che caratterizzano l'area più prossima quanto il sistema connesso all'area. Quest'ultimo aspetto è legato alla necessità di verificare l'eventuale sussistenza di fenomeni indiretti o impatti cumulativi.

Si analizzano:

- sistema fisico, con particolare riferimento alle componenti litologiche, geologiche e idrogeologiche, in relazione alla fattibilità tecnica e compatibilità con le caratteristiche dell'area, nonché l'esistenza di rischi ambientali;
- sistema naturalistico, al fine di verificare le caratteristiche e del contesto e la sussistenza di situazioni sensibili che possano risentire della realizzazione dell'intervento secondo le nuove condizioni;
- sistema paesaggistico, in riferimento alla qualità del contesto e relazioni visive, evidenziando gli aspetti di interesse identitario e rappresentativo;
- sistema insediativo, approfondendo gli aspetti che possono riguardare la residenza stabile, gli effetti legati al turismo ed elementi relativi a mobilità e accessibilità.

### 4.1 Fonte dei dati

Fonte principale dei dati di seguito riportati e analizzati relativi allo stato dell'ambiente è data dal Rapporto Ambientale Preliminare del PAT di Jesolo. Rispetto a questo sono stati aggiornati i dati sulla base dei campionamenti e monitoraggi ambientali successivi alla stesura del documento, in relazione all'attinenza con l'area oggetto di analisi e alle caratteristiche dell'oggetto di valutazione. Le fonti principali dei dati quindi sono:

- ARPAV,
- Regione del Veneto,
- Provincia di Venezia,
- ISTAT.





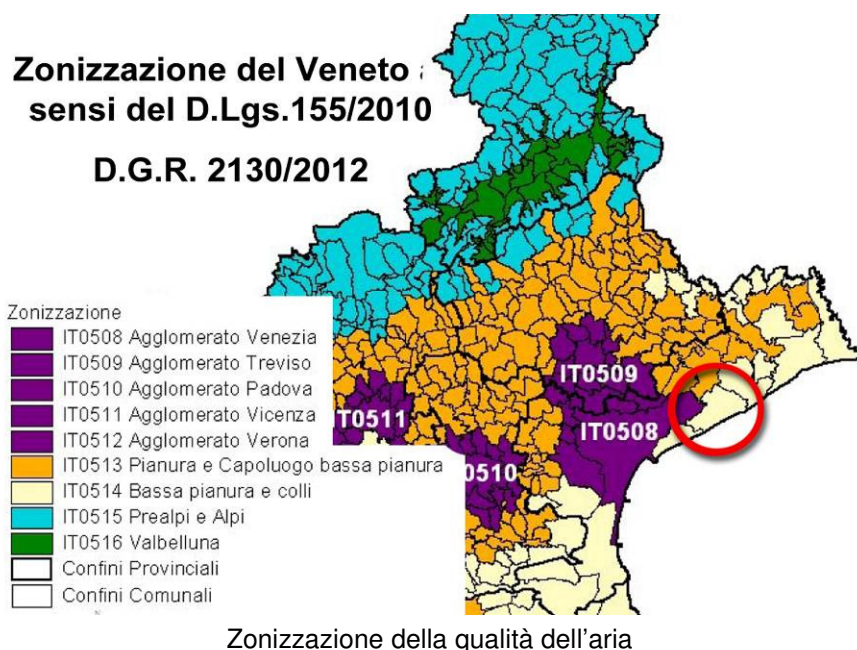
## 4.2 Sistema fisico

### 4.2.1 Aria

Nel Veneto il riferimento in materia di gestione della qualità dell'aria è il Piano Regionale di Tutela e Risanamento dell'Atmosfera (PRTRA), approvato nel 2004. Esso identifica le zone caratterizzate da diversi regimi di inquinamento atmosferico e fornisce le linee guida per l'elaborazione dei Piani di Azione, Risanamento e Mantenimento a cura dei comuni, coordinati dai Tavoli Tecnici Zonali (uno per provincia), sotto la guida e verifica del Comitato regionale di Indirizzo e Sorveglianza.

La Regione del Veneto ha proposto un riesame della zonizzazione definita sulla base di aggiornamenti dei dati e di un diverso approccio legato alle caratteristiche fisiche e climatiche del territorio regionale. All'interno della DGR 2130 del 23.10.2012 si propone una riclassificazione delle zone dove maggiore evidenza viene data agli agglomerati urbani e ai sistemi territoriali. La nuova proposta 5 agglomerati, corrispondenti alle aree urbane di Venezia, Treviso, Padova, Vicenza e Verona, e 4 macroaree definite da caratteristiche fisico-geografiche.

In riferimento a tale zonizzazione il territorio comunale di Jesolo rientra all'interno della zona definita come "bassa pianura e colli, dove si stima una minor concentrazione di sostanze inquinanti, non facendo parte di sistemi insediativi di particolare complessità e dimensione. Altro fattore che comporta una valutazione di valori contenuti riguarda la limitata superficie insediativa, e in particolare del tessuto predittivo, tenendo conto come il carico antropico più rilevante si riscontri solo durante alcuni periodi dell'anno (estate).



Guardando alla tipologia di emissione, allo stato attuale, si considera quanto contenuto all'interno del sistema di analisi derivante dai campionamenti ARPAV ed elaborazioni INEMAR.

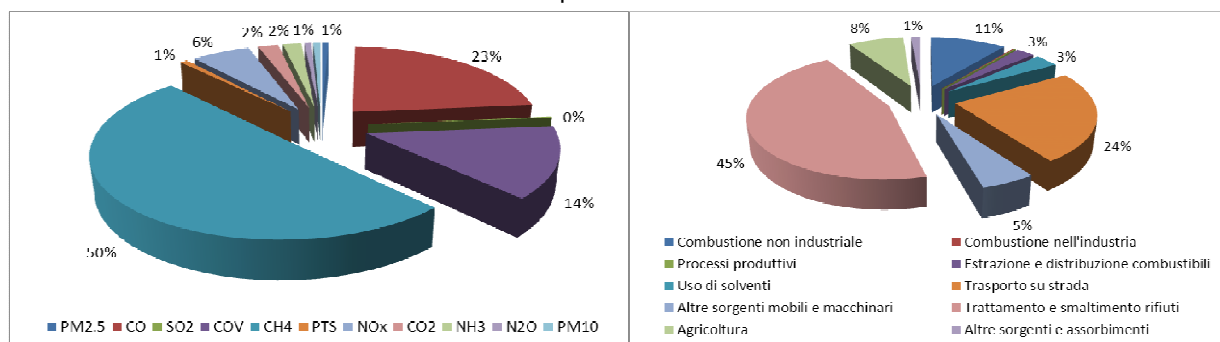
L'INEMAR Veneto, attivato nel 2005, è il primo esempio di inventario regionale delle emissioni in atmosfera e raccoglie le stime a livello comunale dei principali macroinquinanti derivanti dalle attività naturali e antropiche riferite agli anni 2007/08.



## Sostanze inquinanti per macrosettore

Descrizione macrosettore	Codice macrosettore	PM2.5	CO	SO2	COV	CH4	PTS	NOx	CO2	NH3	N2O	PM10	Tot
Combustione non industriale	2	12,58	322,76	8,82	73,99	21,34	13,49	39,65	49,93	0,58	4,60	13,49	561,24
Combustione nell'industria	3	0,07	1,04	1,09	0,13	0,13	0,43	2,82	2,50	0,00	0,14	0,22	8,55
Processi produttivi	4	0,00	0,00	0,00	7,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,64
Estrazione e distribuzione combustibili	5	0,00	0,00	0,00	23,74	113,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	136,97
Uso di solventi	6	0,03	0,00	0,00	178,27	0,00	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,07	178,45
Trasporto su strada	7	15,25	721,98	0,69	212,54	8,95	17,54	219,05	49,03	4,29	1,73	17,54	1268,58
Altre sorgenti mobili e macchinari	8	5,17	167,88	0,12	53,68	1,41	5,17	42,20	4,29	0,01	0,14	5,17	285,23
Trattamento e smaltimento rifiuti	9	0,12	1,98	0,28	0,09	2401,13	0,14	9,70	4,66	0,00	3,91	0,12	2422,13
Agricoltura	10	0,17	0,00	0,00	196,62	100,68	1,15	2,25	0,00	95,06	11,67	0,50	408,10
Altre sorgenti e assorbimenti	11	1,26	1,96	0,00	2,29	42,31	1,26	0,00	-0,08	0,00	15,76	1,26	66,02
<b>Totale</b>		<b>34,66</b>	<b>1217,60</b>	<b>11,00</b>	<b>748,98</b>	<b>2689,16</b>	<b>39,26</b>	<b>315,66</b>	<b>110,33</b>	<b>99,94</b>	<b>37,93</b>	<b>38,38</b>	<b>5342,91</b>

## Contributo delle sostanze e fonti inquinanti



Sulla base dell'analisi così sviluppata, per quanto riguarda il sistema del territorio comunale di Jesolo, si rileva come le principali attività responsabili dell'emissione di sostanze nocive nell'atmosfera siano individuabili nelle attività di trattamento e smaltimento rifiuti (44%) e il trasporto su strada (24%); questi due fattori determinano in modo sostanziale la qualità dell'aria contribuendo per quasi il 70% all'inquinamento complessivo.

Le sostanze che presentano una maggiore concentrazione, sulla base di queste analisi, risultano il CH<sub>4</sub> (50%), effetto connesso alla presenza di attività zootecniche, e il CO (24%) derivante principalmente al traffico veicolare, e secondariamente ai processi produttivi.

In sintesi, considerando quanto sopra analizzato e i risultati delle valutazioni contenute all'interno del Rapporto Ambientale Preliminare del PAT di Jesolo, si evidenzia come lo stato qualitativo della componente non presenti particolari criticità, e come i fattori di maggiore influenza per quanto riguarda la qualità dell'aria riguardino aspetti non strettamente connessi direttamente al carico antropico di carattere residenziale.

Valutando nello specifico l'area oggetto di variante, si evidenzia come il sistema viabilistico e il tessuto insediativo, elementi che concorrono a produrre situazioni di potenziale peggioramento della qualità dell'aria, non presentano realtà di particolare peso o complessità tali da generare situazioni critiche relativamente alla qualità dell'aria.

#### 4.2.2 Acqua

La rete idrografica caratterizzante il comune di Jesolo rientra all'interno del territorio gestito dall'Autorità di Bacino del Alto Adriatico; l'area oggetto di variante si colloca in prossimità della foce del Piave, rientrando all'interno del sistema idrografico del Piave stesso. La gestione del sistema delle acque del comune ricade all'interno del Consorzio di bonifica Veneto Orientale.



Al fine di analizzare la qualità delle acque si considerano i dati riferibili al sistema di monitoraggio delle acque condotto da ARPAV. Nello specifico si analizzano i dati riguardanti il corso terminale del Piave fornendo così un'immagine rappresentativa delle dinamiche in essere che coinvolgono il contesto locale.

Si analizza lo stato dell'IBE, il quale fornisce una diagnosi di qualità in riferimento alla composizione della comunità macrobentonica. Il metodo prevede l'esecuzione di campionamenti sulla comunità che popola il corso d'acqua, la successiva classificazione delle Unità Sistematiche raccolte in "Gruppi Faunistici" e la determinazione del numero totale delle stesse. Risultato finale è l'individuazione di cinque classi di qualità che descrivono il corpo d'acqua da una condizione ottimale (classe di qualità 1 – ambiente non inquinato o non alterato in modo sensibile) ad una di degrado (classe di qualità 5 – ambiente fortemente inquinato). I dati rilevati riportano una situazione critica, che si protrae per tutto l'arco temporale considerato.

Allo stesso modo, considerando gli altri indici che definiscono lo stato ambientale, SECA (Stato Ecologico del Corso d'Acqua) e SACA (Stato Ambientale del Corso d'Acqua) si rileva una situazione critica, con un peggioramento più marcato rilevato negli ultimi anni di analisi (2007 e 2008).

Con il D.M. n. 260 dell'8 novembre 2010, che modifica e integra il D.Lgs. 152/06, è stata introdotta una diversa classificazione sintetica; tale classificazione si basa su dati che devono complessivamente coprire un intervallo di tempo pluriennale per poter esprimere un giudizio definitivo. Il piano di monitoraggio ai sensi della Direttiva è stato infatti avviato nel 2010 e ha durata triennale. Il parametro considerato è il LIMeco (Livello di Inquinamento da Macrodescriptors per lo stato ecologico): è un indice sintetico che descrive la qualità delle acque correnti per quanto riguarda i nutrienti e l'ossigenazione.

Sulla base dei dati disponibili forniti da ARPAV si rileva come il LIMeco per la tratta in esame del fiume Piave per il 2010 sia elevato. Tale analisi ha evidenziato un miglioramento dello stato fisico e chimico del corso d'acqua.

#### Qualità dei corsi d'acqua

Nome Corso d'acqua	Descrizione Tratto	Codice Stazione	Anno	IBE	CLASSE_IBE	LIM	SECA	SACA
PIAVE	dalla confluenza del canale Revedoli alla staz. 64	65	2000	5	IV	300		SCADENTE
			2001	5	IV	380		SCADENTE
			2002	5	IV	380		SCADENTE
			2003	5/4	IV	300	4	SCADENTE
			2004	5	IV	340	3	SCADENTE
			2005	5	IV	340		SCADENTE
			2006	6/5	III-IV	340	3	SUFFICIENTE
			2007	3	V	420	3	PESSIMO
			2008	2/3	V	380	2	PESSIMO

Osservando i dati qualitativi delle acque si evidenzia come lo stato qualitativo risenta di effetti di accumulo degli inquinanti che progressivamente avviene durante l'attraversamento di diverse realtà abitate e rurali.

#### 4.2.2.1 Acque sotterranee

Per quanto riguarda la qualità delle acque sotterranee si rileva quanto già evidenziato all'interno del Rapporto Ambientale Preliminare del PAT di Jesolo, dove si evidenzia come non siano presenti all'interno del territorio comunale, né in prossimità dell'area, siano presenti punti di campionamento della qualità delle acque sotterranee.





Va tuttavia evidenziato come tale aspetto non inficia l'analisi del contesto in relazione alla tipologia d'intervento in fase di valutazione, dal momento che si tratta di una variante urbanistica che riguarda interventi che non possono interferire con il sistema delle acque sotterranee.

#### 4.2.2.2 Risorse idriche

Per quanto riguarda la gestione della rete idrica e fognaria, sulla base di quanto emerso già in fase di redazione del Rapporto Ambientale Preliminare del PAT di Jesolo, non si rilevano particolari situazioni critiche.

Osservando i dati emerge come la capacità del sistema di captazione e gestione delle acque reflue sia capace di sostenere il carico antropico del sistema insediativo locale, tenendo conto anche delle pressioni derivanti dall'aumento di utenze durante il periodo estivo.

anno	quantità di acqua erogata nell'anno alla Città di Jesolo (mc) (fonte: ASI S.p.A.)	quantità reflui trattati (mc)	capacità di depurazione (%)
2000		5.867.032 (dati parziali)	85,47
2001		5.201.712 (dati parziali)	84,42
2002	5.960.879	8.680.418	84,56
2003	5.594.300	8.407.348	83,34
2004	5.520.000	8.865.869	85,06
2005	5.727.151	8.843.896	89,75
2006	5.547.291	8.538.222	90,36

Dal momento che la variante riguarda modifiche che non alterano il carico antropico insediabili, si rileva come l'entrata in vigore della variante stessa non comporti ricadute all'interno del sistema di gestione delle risorse idriche, evidenziando tuttavia come si tratti di una componente che presenta situazioni limite. Pertanto eventuali future variazioni dovranno tenere conto di tale aspetto.

#### 4.2.3 Suolo e sottosuolo

Analizzando l'uso del suolo che contraddistingue il contesto, si evidenzia come l'area all'interno del quale si colloca la proposta di variante si inserisce all'interno di un contesto urbano dove le attività di carattere insediativo si mescolano con spazi alberati con caratteristiche tipiche del sistema della pineta litoranea. Questo genera un sistema composito, dove si alternano spazi di interesse vegetazionale con ambiti dove la vegetazione, pur assumendo un ruolo secondario, assume la funzione di arredo urbano.

Anche la componente insediativa assume forme e caratteri estremamente differenziati, con lotti di edifici a bassa densità e altri con volumi consistenti.

L'area oggetto della variante è attualmente già interessata da un uso antropico, e in particolare attività alberghiera. Il nuovo assetto, già previsto dal PRG vigente, determina la destinazione d'uso a scopi residenziali, potendo di fatto dare il via a processi di riduzione di usi maggiormente rispettosi delle sensibilità locali (riduzione della superficie coperta).

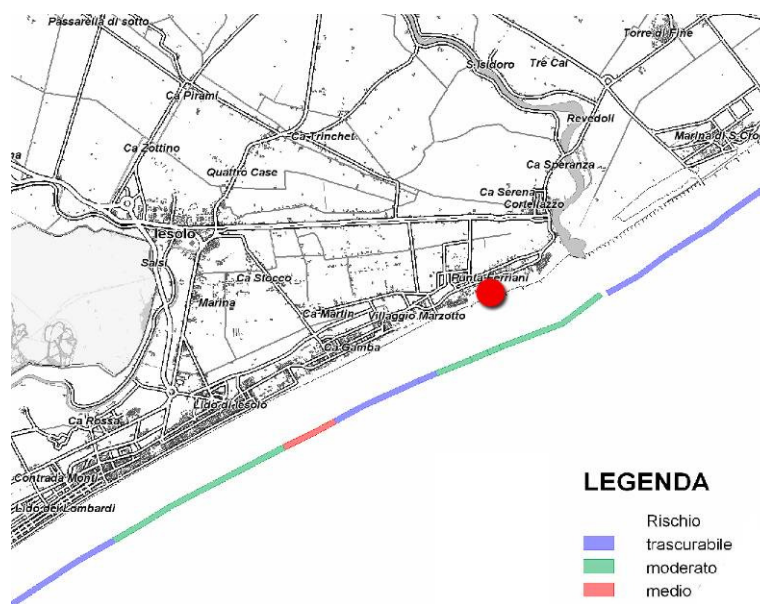
Per quanto riguarda il sistema geologico, si osserva come la caratteristica generale del sistema territoriale sia quella di avere una tessitura da sabbiosa a limoso-argillosa, con una distribuzione fortemente influenzata dall'azione di deposizione dei principali corsi d'acqua.



L'area si colloca, territorialmente, all'interno di una fascia che si sviluppa lungo gli argini fluviali, generatasi dalla deposizione, durante gli eventi alluvionali, di terreni essenzialmente sabbioso-limosi. Mentre la fascia presente in corrispondenza del Sile ha un andamento piuttosto regolare, quella riguardante il Piave sembra indicare il verificarsi di eventi alluvionali intesi come deposizione di materiale verso campagna, anche a distanze notevoli dalle arginature.

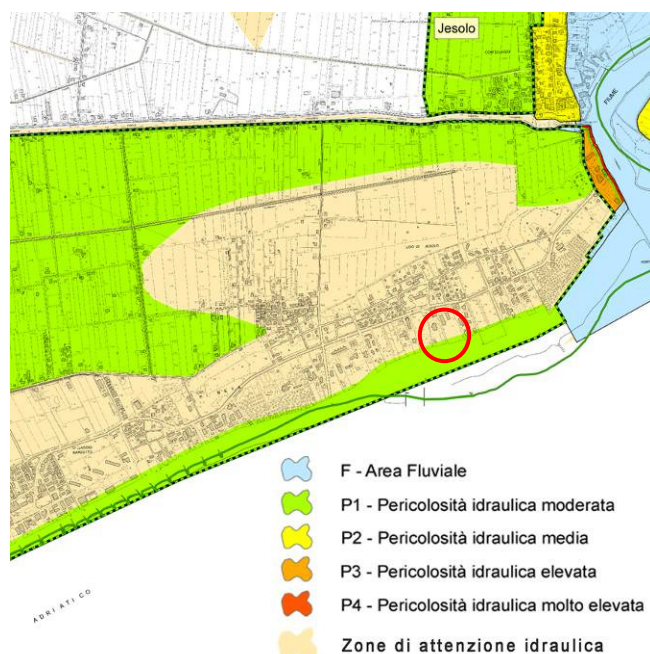
L'ambito locale è legato alla sedimentazione di apporti legati da un lato a fenomeni di carattere naturale, all'interno delle dinamiche sopra indicate, e ad interventi di carattere antropico, connessi alle opere di bonifica del veneto orientale. Il sistema locale che si sviluppa lungo il margine costiero presenta attualmente una struttura consolidata, che ha permesso, da prima, lo sviluppo di sistemi naturali (dune e pinete) e successivamente la crescita del tessuto urbano.

Considerando i fenomeni erosivi legati al sistema dell'arenile si evidenzia come il tratto prospiciente all'area analizzata non presenti situazioni di significativa criticità. Gli apporti di materiali condotti a mare dal Piave, e trasportati dalle correnti marine mantengono la fascia dell'arenile stabile. Anche considerando il rischio di erosione derivante dai rischi di mareggiata, per la tratta a sud della foce del Piave, non si individuano fenomeni significativi, tali da compromettere la stabilità del sistema litoraneo.



Carta del Rischio Mareggiata (PTCP di Venezia)

Per quanto riguarda i rischi di carattere idrogeologico, si fa riferimento a quanto contenuto all'interno del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del fiume Piave. Sulla base delle analisi condotte in sede di ridefinizione del PAI si è verificata come l'area limitrofa all'arenile non presenta rischi di carattere idrogeologico di particolare significatività. Trattandosi comunque di uno spazio prossimo ad aree soggette a pericolosità moderata, all'interno di un sistema di margine tra costa e ambito di bonifica, interessato dalla presenza di attività residenziale, si definisce la zona come soggetta ad attenzione idraulica. Questo pur non comportando significativi vincoli, evidenzia l'importanza di attuare interventi che contengano l'impermeabilizzazione dei suoli e permettano il deflusso delle acque di superficie. Pertanto la variante proposta, funzionale al contenimento delle superfici coperte agisce in coerenza con le sensibilità del contesto.



Estratto del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del fiume Piave, "Carta della pericolosità idraulica"

#### 4.2.3.1 Rischio sismico

Il territorio di Jesolo non presenta rilevanti criticità dal punto di vista sismico, in considerazione della localizzazione e struttura geologica dei terreni. Sulla base dell'ordinanza PCM 3519 del 28.04.2006 si rileva un basso grado di pericolosità.

#### Classificazione sismica

ZONA	Classe di sismicità	Livello di sismicità (PGA in g)
1	Alta	>0,25
2	Media	0,15-0,25
3	Bassa	0,05-0,15
4	Molto bassa	<0,05

L'attuazione delle specifiche tecniche e progettuali previste dalla vigente normativa assicurano pertanto che non vi siano elementi di potenziale rischio. Lo sviluppo in altezza consentito dalla variante non è tale da comportare la necessità di prevedere ulteriori accorgimenti o soluzioni di particolare attenzione.

### 4.3 Sistema naturalistico

L'area all'interno della quale si colloca l'ambito di variante si localizza lungo la linea di costa, tra due elementi del sistema territoriale di interesse naturalistico rientranti all'interno della rete Natura 2000. Ad est, ad una distanza di circa 1,1 km, si trova l'ambito di Valle Ossi (SIC IT3250013 "Laguna del Mort e Pinete di Eraclea"), mentre ad ovest, a circa 5,5 km il sistema della Laguna di Venezia (ZPS IT3250046 "Laguna di Venezia" e SIC IT3250031 "Laguna superiore di Venezia").



La presenza di spazi alberati di particolare estensione e struttura lungo la fascia di pineta situata alle spalle della linea di costa rappresenta un elemento di potenziale sviluppo dell'assetto naturalistico locale. Il mantenimento di tali spazi, e quindi la loro tutela e limitazione dei fattori di pressione antropica, può risultare utile allo sviluppo della biodiversità e della connessione ecologica. Questo spazio si lega infatti sia alla presenza dell'area nucleo ad est sia allo sviluppo delle aree agricole a nord, che possono concorrere alla definizione di un disegno di scala più ampia.

Il sistema naturalistico della pineta, più prossima all'area oggetto di variante, presenta diversi gradi di naturalità e strutturazione. Sono infatti presenti spazi dove l'intromissione antropica risulta estremamente ridotta, con lo sviluppo di dinamiche naturali di interesse, a lato di altri spazi dove la struttura vegetale è estremamente semplificata e sfruttata come arredo o risultante di fenomeni di abbandono o degrado.

Alla luce di questo aspetto, le maggiori valenze faunistiche si sviluppano all'interno dell'area che corre a nord di via Oriente, ad est e ovest dell'area di analisi.



Individuazione dell'area di variante all'interno del sistema della pineta di Jesolo Lido

In riferimento a quanto rilevato all'interno dell'Atlante degli Ambiti di interesse naturalistico della provincia di Venezia, relativamente all'area della pineta di Jesolo-Cortellazzo, si evidenzia la forte coesistenza tra elementi naturalistici e antropici.

Per le aree di maggior pregio ambientale si rileva la presenza di pineta coetanea a pino domestico (*Pinus pinea*) e pino marittimo (*Pinus pinaster*). Le aree marginali presentano sistemi più articolati, dove si rilevano specie di pioppi e l'intromissione di robinia. Il sottobosco ospita crespino comune (*Berberis vulgaris*), frangola (*Frangula alnus*) e ginepro (*Juniperus communis*). A queste si aggiungono specie erbacee di interesse, quali lilioasfodelo minore (*Anthericum ramosum*) e alcune specie di orchidee.

Gli elementi di rilevanza faunistica riguardano in particolare specie di rettili e anfibi, quali il colubro liscio (*Coronella austriaca*), il biacco (*Coluber viridiflavus*), la testuggine europea (*Emys orbiculus*) e la rana verde (*Rana esculenta*).

L'area in oggetto, pur rientrando all'interno dell'ambito indicato dal PTRC vigente come di interesse ambientale e paesaggistico (art. 19), non presenta in se aspetti di particolare interesse o valore. Assumono maggiore valenza le aree a nord (oltre





via Oriente) e il sistema dunoso situato tra l'area in oggetto e l'arenile. La scelta pertanto di aumentare l'altezza degli edifici qui realizzabili, con conseguente contenimento della superficie coperta, potrà garantire un maggior margine non edificato tra la nuova residenza e gli spazi di maggiore interesse ambientale. In tal senso si considera positivamente l'introduzione della variante, e l'accorpamento dei volumi verso il margine nord dell'area.

#### **4.4 Sistema paesaggistico**

Complessivamente il sistema paesaggistico di Jesolo può essere suddiviso in più parti:

1. zona compresa tra il confine nord del Comune e la parte limitrofa a Jesolo Paese, in cui prevale la coltivazione tipica dei frutteti e dei vigneti che si alternano con la presenza di mais, soia, barbabietole, oltre al terreno a riposo.
2. parte più occidentale del territorio, caratterizzata dall'orticoltura praticata sia a pieno campo che in serra da aziende di dimensioni piuttosto ridotte a carattere familiare.
3. parte valliva (Valle Cavallino, Valle Dragojesolo, Valle Lio Maggiore, Valle Fosse), in cui predomina l'attività di pesca intensiva o semintensiva. Le aree lagunari sono particolarmente interessanti dal punto di vista paesaggistico e ambientale.
4. aree lungo i corsi d'acqua del Sile e del Piave (alla foce del quale si segnalano due aree di notevole rilevanza naturalistica individuate nella Pineta e nella Laguna del Mort), presentanti caratteri ben definiti di particolare interesse paesaggistico/ambientale e naturalistico.
5. il sistema costiero, caratterizzato dalla una presenza pressoché continua di tessuto insediativo, strutturato su nodi e polarità che alternano densità e volumetrie diverse, dove nell'area orientale si assiste ad una "diluizione" della componente costruita a favore di una maggiore presenza naturalistica

L'area in oggetto rientra proprio in quest'ultimo sistema di riferimento, in particolare all'interno di quello spazio dove costruito ed elementi naturali si compenetrano in modo più significativo.

Le valenze naturalistiche e rappresentative del sistema della pineta, che ha rappresentato un elemento identitario del margine urbano di Jesolo lido verso est, negli ultimi decenni è mutata a favore di una crescita del sistema insediativo, e in particolare delle funzioni turistico-ricettive.

All'oggi agli aspetti identitari della pineta si sommano agli elementi sempre più forti e rappresentativi del settore turistico e insediativo. I riferimenti visivi, in particolare su con visuali ampi, sono dati dagli edifici che emergono dal limite alberato.

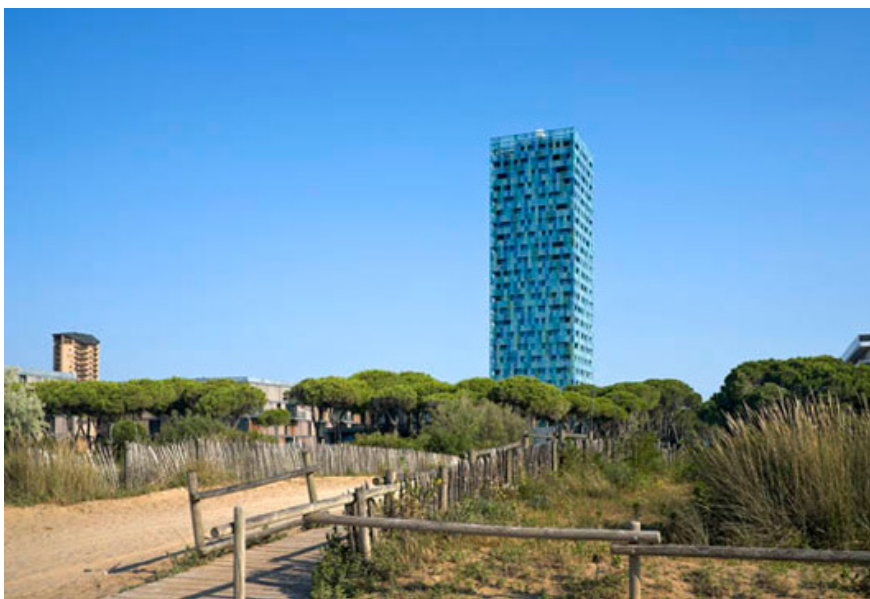
Questi nuovi riferimenti visivi obbligano ad approfondire gli aspetti non tanto localizzativi, ma piuttosto legati alla qualità architettonica degli oggetti.

Si tratta pertanto di uno spazio dove il paesaggio va visto alla luce delle reazioni tra elementi naturali e artificiali, secondo una doppia prospettiva, quella delle relazioni visive di quadro ampio che di contesto strettamente localizzato.

La proposta di poter realizzare edifici con altezze pari a 9 piani fuori terra risulta quindi coerente con gli aspetti legati alla creazione di un sistema capace di identificare il contesto locale secondo principi di identità specifici e caratteristici. Tale elemento si lega al limitrofo elemento di assoluto valore rappresentativo e identitario della torre situata tra via Oriente e via Venier, all'interno del limitrofo abito di realizzazione del PIRUEA "Casa nel parco".



Vista della torre dell'ambito del PIRUEA “Casa nel parco”, da via Oriente



Vista dall'arenile oltre l'area dunale della torre dell'ambito “Casa nel parco” e della torre



## **5 PROBLEMATICHE AMBIENTALI**

La definizione, in prima analisi, degli assetti naturalistici e antropici dei precedenti paragrafi, rappresenta una preliminare base di conoscenza dello stato delle componenti ambientali.

Nel proseguo del testo si riporta una definizione delle criticità individuate all'interno del territorio comunale, con particolare attenzione all'area in oggetto, intese come elementi che emergono da una prima analisi dei dati a disposizione, suddivisi all'interno dei sistemi che compongono il territorio.

### **5.1 Sistema fisico**

L'area interessata dalla variante non presenta particolari criticità in quanto agli aspetti di carattere fisico. Nello specifico delle diverse componenti analizzate hanno evidenziato la sussistenza di un quadro complessivo dove non sono presenti situazioni critiche o elementi capaci di alterare in modo significativo le componenti ambientali principali.

I fattori che concorrono alla determinazione di episodi critici delle componenti fisiche considerate per il contesto locale (aria, acqua, suolo, sottosuolo), non dipendono infatti da elementi presenti all'interno del sistema locale all'interno del quale si propone la variante urbanistica. Le sostanze inquinanti che possono determinare situazioni critiche (in particolare per aria e acque), dipendono da fonti e fattori esterni, e limitatamente connessi o dipendenti dalle attività antropiche presenti all'interno dell'area.

L'ambito non rientra all'interno di sistemi o areali soggetti a particolari criticità o penalità.

### **5.2 Sistema naturalistico**

Il contesto locale all'interno di cui si inserisce l'ambito di variante presenta una situazione dove sono presenti sia elementi di interesse ambientale che elementi di potenziale criticità e disturbo. Le aree di maggiore interesse, che presentano stati vegetazionali strutturati e integrati, si localizzano in particolare a nord del sistema abitato che corre lungo via Oriente, mentre in affaccio su via Oriente si inseriscono spazi verdi caratterizzati da situazioni estremamente diversificate.

La compresenza, all'interno di quest'ultimo ambito, di situazioni diversificate ed elementi di pressione antropica, limita lo sviluppo di un sistema naturalistico di significativo interesse e potenziale supporto ecologico per il sistema che si sviluppa lungo l'arenile.

Va inoltre evidenziato come lo sviluppo turistico del sistema locale può comportare un progressivo aumento di carichi ed effetti che limitano ulteriormente le potenzialità naturalistica degli spazi di pineta compresi tra le aree edificate, tuttavia è utile ricordare come l'indirizzo dato dal nuovo corso di sviluppo turistico-insediativo ha assunto come obiettivo la migliore integrazione tra funzioni insediative e qualità ambientale, dal momento che l'ambiente stesso è letto come fattore di qualità dell'offerta turistica stessa.

### **5.3 Sistema paesaggistico**

La compresenza di spazi a buona naturalità ed elementi di identità del sistema urbano e insediativo presenti all'interno dell'area in esame possono risultare capaci di creare una realtà di particolare interesse estetico e identitario. Tuttavia proprio tale particolarità, se non correttamente gestita, può comportare la riduzione di alcune potenzialità, in particolare legate alla componente naturalistica. La



realizzazione, infatti, di manufatti e volumi non caratterizzati da attenzione per gli aspetti estetici e di integrazione con le componenti ambientali limitrofe potrà generare situazioni di degrado e compromissione della qualità paesaggistica locale.

Il nuovo corso di sviluppo antropico del sistema di Jesolo lido, in considerazione delle attrattività economiche e turistiche, ha evidenziato come l'aspetto identitario dei nuovi interventi sia essenziale per la crescita del sistema locale. In tal senso la componente estetica e percettiva assume un valore primario, con la conseguente necessità di realizzare interventi edilizio-urbanistici caratterizzati da qualità architettonica e costruttiva che si legano con gli elementi naturali esistenti.

Va inoltre evidenziato come l'ambito oggetto di variante ricade all'interno della fascia di 300 m dalla linea di battigia, rientrando quindi all'interno della zona di tutela del D.Lgs 42/2004. L'attuazione quindi degli interventi di trasformazione sarà subordinata ad apposita procedura che ne verificherà il rispetto della qualità paesaggistica.

#### **5.4 Sistema antropico**

Il contesto analizzato non presenta situazioni di particolare criticità o degrado che limito lo sviluppo urbano o la qualità dei luoghi. L'area all'interno della quale si colloca l'ambito di variante fa parte del sistema insediativo del litorale orientale di Jesolo lido, caratterizzato dalla compresenza di tessuti residenziali e turistici. La componente naturale gioca ancora un ruolo di certo interesse anche in relazione alla qualità abitativa, diventano anche un elemento che qualifica l'offerta turistica locale.

Dal momento che il tessuto turistico all'interno dell'area non ha assunto il peso e i caratteri che invece si osservano all'interno dell'area occidentale, il sistema insediativo e la rete infrastrutturale esistenti sono in grado di reggere le dinamiche esistenti, potendo prospettare lo sviluppo del settore.

Tuttavia in considerazione del particolare equilibrio del sistema locale (componente antropica e naturale), si evidenzia la necessità di porre particolare attenzione al fine di salvaguardare gli equilibri e la qualità del contesto.

Il sistema viario attuale, in relazione agli sviluppi previsti relativamente alla realizzazione della bretella di collegamento che bypassa il sistema litoraneo di Jesolo lido, risulta capace di servire lo sviluppo dell'area senza appesantire la rete locale o creare situazioni di critiche all'interno degli spazi limitrofi.





## 6 Principi di sostenibilità

### 6.1 Analisi di coerenza

Una prima valutazione necessaria per valutare come la proposta appaia cogente all'assetto territoriale si basa sull'analisi di coerenza con le principali criticità ambientali individuate nel capitolo precedente.

Al fine di valutare gli effetti legati all'intervento nella loro sostenibilità e coerenza sono state considerate le relazioni tra le trasformazioni, ed effetti, legate all'attuazione dell'intervento e gli obiettivi di sviluppo territoriale definiti all'interno della strumentazione pianificatoria vigente. La valutazione è stata condotta sia in relazione agli strumenti di pianificazione e programmazione territoriali e locali, quali PTRC, PTCP e PAT, sia rispetto a piani e progetti settoriali.

Infine si evidenzia la necessità di affrontare la relazione tra lo sviluppo che si verrà a prefigurare in relazione al nuovo assetto previsto e i principi di sostenibilità così come definiti dalla letteratura e dalle fonti ufficiali di riferimento.

#### 6.1.1 Coerenza con i principi di sostenibilità

Trattandosi di una variante di carattere puntuale, che di fatto non altera la potenzialità di trasformazione, né il carico antropico, e quindi di riflesso mantiene inalterato il contesto locale, l'attuazione di quanto proposto non interferisce con le dinamiche già in atto e le possibili azioni che, oggi così come nel futuro, perseguono gli obiettivi di uno sviluppo sostenibile.

#### 6.1.2 Coerenza con il quadro pianificatorio

Considerando gli strumenti di pianificazione vigenti, sia per quanto riguarda gli indirizzi di sviluppo del territorio che di tutela delle valenze si fa riferimento a quanto già analizzato in precedenza (cap.3).

L'analisi dei vari strumenti che indirizzano lo sviluppo del contesto ha evidenziato come di particolare interesse risulti la relazione tra sviluppo antropico e tutela degli elementi che costruiscono il sistema naturale del margine orientale della costa di Jesolo.

Si ribadisce quanto esposto in precedenza: trattandosi di una variante puntuale, contenuta sul piano spaziale e tale da non alterare il carico insediativo o assetto locale, sia in termini di destinazioni d'uso o effetti su aree limitrofe, la sua attuazione non comporta effetti all'interno delle dinamiche in essere, né pregiudica o altera indirizzi o strategie previste all'interno della pianificazione vigente.



## 7 Valutazione degli effetti

### 7.1.1 Relazioni e influenza con altri piani e programmi

In riferimento a quanto evidenziato all'interno del precedente capitolo si evidenzia come la variante in oggetto non possa condizionare scelte o dinamiche di carattere locale, né tanto meno territoriale, integrandosi pienamente con il quadro pianificatori vigente. Si evidenzia inoltre come la variante derivi proprio da necessità di dare attuazione alle previsioni vigenti nell'ottica di migliorare la qualità locale.

Dal momento che l'intervento ricade all'interno della fascia di tutela paesaggistica prevista dal D.Lgs 42/2004, in riferimento all'area compresa entro una profondità di 300 m dalla linea di battigia, l'intervento in fase di definizione di dettaglio delle caratteristiche attuative dovrà essere sottoposto a specifica procedura che ne valuta e assicura la coerenza con le sensibilità e valenza paesaggistica.

### 7.1.2 Sistema fisico

L'assetto previsto dalla variante in oggetto non comporta interventi tali da alterare in modo significativo il contesto di riferimento, per quanto riguarda la componente fisica, evidenziando come l'area non presenti particolari criticità e sensibilità.

Si evidenzia come la scelta di aumentare le altezze realizzabili sia legata al contenimento della superficie coperta, in attuazione degli indirizzi di contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli. Tale aspetto permette di fatto di creare uno spazio che concorre a uno sviluppo urbano più attento alle criticità territoriali, alle prospettive di limitare le trasformazioni che in modo cumulativo possono acutizzare situazioni di rischio idrogeologico.

### 7.1.3 Sistema naturalistico

Si ribadisce come la variante non comporti modifiche significative rispetto l'attuale assetto locale o territoriale. Non si prevede infatti né di modificare la destinazione d'uso né il carico antropico esistente. Trattandosi inoltre di un intervento che si colloca all'esterno delle aree di maggiore tutela o sensibilità naturalistica, l'aumento dell'altezza dell'edificio qui realizzabile, non comporta modifiche significative rispetto elementi che compongono il sistema ecorelazionale locale.

Le soluzioni di dettaglio architettonico sono state studiate, già in fase propedeutica alla proposta, considerando la creazione di spazi scoperti permeabili per quanto più possibile e l'adozione di tecnologie a basso impatto, nonché la dotazione di coperture verdi per i corpi di minor altezza (4 piani) e sistemi fotovoltaici per contenere i consumi energetici.

### 7.1.4 Sistema paesaggistico

Dal momento che la variante riguarda il solo parametro relativo all'altezza, l'unico sistema che può risentire degli effetti indotti dalla variante è quello paesaggistico, e in particolare in funzione delle relazioni visive.

L'edificio realizzato secondo le nuove altezze previste da variante rappresenterà un nuovo riferimento visivo, osservabile sia dal margine urbano di via Oriente che dall'arenile.

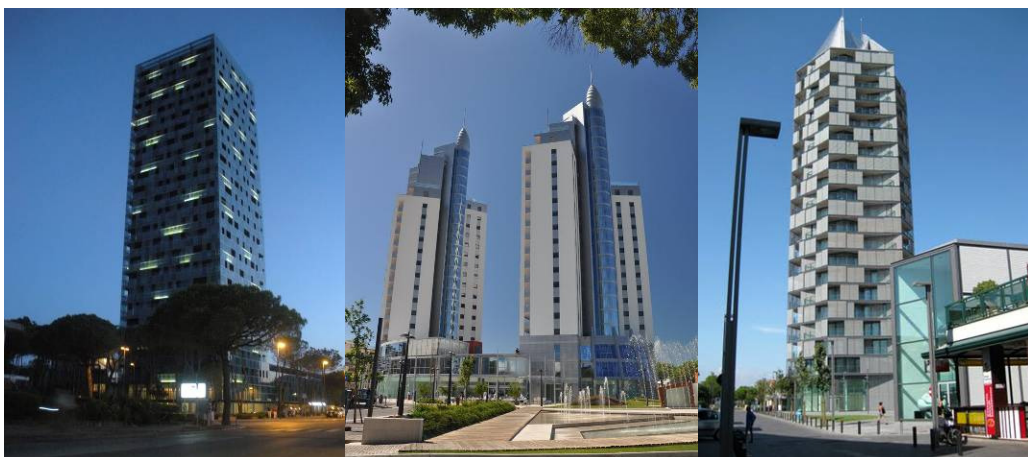
Particolare valore assume quindi la componente architettonica e le soluzioni di dettaglio di disegno delle facciate. La trattazione del disegno e delle superfici esterne diventano un fattore primario per la definizione della coerenza e raggiungimento degli obiettivi di valorizzazione paesaggistica.

Le nuove altezze si sviluppano in coerenza con gli interventi di maggiore qualità architettonica e identità rappresentativa della nuova immagine di Jesolo lido. Si tratta di una dimensione che si inserisce all'interno degli indirizzi di sviluppo della

nuova realtà urbana e turistica di Jesolo, nell'ottica dell'affermazione di un'immagine e qualità che concorra alla riconoscibilità e identità del sistema litoraneo.

Le soluzioni progettuali di dettaglio, ipotizzate in sede di prima definizione delle proposte progettuali di dettaglio, hanno considerato l'opportunità di creare un edificio con caratteri architettonici semplici e lineari, simili a quanto già realizzato all'interno del PIRUEA "Casa nel Parco". In particolare l'aspetto dell'edificio rispetterà i volumi già realizzati all'interno dell'area confinante, con colori tendenzialmente neutri (intonaco e tendaggi color sabbia) e vetrate che vanno dalla gradazione del verde tenue per i piani più bassi, all'azzurro per i piani più alti. Le strutture metalliche a vista saranno trattate in modo da ridurre la visibilità e la riflessione della luce solare. Si tratta quindi di accorgimenti che garantiscono la coerenza rispetto agli edifici di maggiore rilevanza presenti nell'intorno e la creazione di una struttura che si inserisca nel contesto senza creare contrasti o disturbi visivi.

L'area si lega inoltre al disegno del Accordo di programma "Aldabra", dove si sviluppano altezze di particolare interesse, proprio in ragione della valenza rappresentativa e identitaria.



Esempi di edifici di particolare altezza e rappresentatività presenti all'interno del sistema di Jesolo lido

Va inoltre evidenziato come l'area ricada all'interno della fascia di 300 m dalla linea di battigia, ricadendo all'interno dell'area sottoposta a tutela paesaggistica (D.Lgs. 42/2004), e pertanto l'intervento attuativo sarà sottoposto a specifica procedura che ne assicurerà il corretto inserimento paesaggistico.

#### 7.1.5 Sistema antropico

La variante si rende necessaria per dare attuazione e fattibilità ad un intervento caratterizzato da particolare significatività all'interno di un disegno e assetto di sviluppo che coinvolge l'intero sistema insediativo di Jesolo lido. L'area si inserisce infatti all'interno dell'accordo di programma "Aldabra", utile allo sviluppo urbano, turistico e sociale del sistema litoraneo di Jesolo.

La modifica del parametro relativo all'altezza dell'area in oggetto è connesso alla possibilità di dare attuazione ad un intervento che si lega in modo più stretto e riconoscibile rispetto all'intero ambito dell'accordo, e di conseguenza del sistema insediativo più complessivo. Si tratta quindi di una proposta in linea con gli obiettivi di qualità urbana, che non comporta disturbi diretti o indiretti all'interno del tessuto limitrofo.

Dal momento che la variante non comporta modifiche relative alle destinazioni d'uso o carico insediativo già previsti dalla vigente strumentazione, non si



prevedono effetti all'interno della rete di accesso locale, ne sono richiesti ulteriori interventi di adeguamento infrastrutturale o dei servizi.

La creazione di elementi di maggiore qualità architettonica e urbanistica potrà avere effetti indiretti sul contesto, in termini di qualificazione del sistema insediativo limitrofo.

#### **7.1.6 Sintesi**

In sintesi l'attuazione di quanto previsto dalla variante permette di dare fattibilità all'intervento nel rispetto di indirizzi e obiettivi che perseguono una maggiore qualità architettonica e contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli. Si tratta pertanto di una proposta che risulta in linea con gli obiettivi di sviluppo locale e miglioramento della qualità urbana, sia in termini dirette sull'edificato che di contenimento di situazioni di potenziale rischio.

L'adozione di un'altezza superiore a quella attualmente consentita non altera di fatto l'immagine dei luoghi, dal momento che la prospettiva di sviluppo del sistema litoraneo di Jesolo è proprio quella di creare uno skyline dove i nodi e poli di maggiore significatività e identità "misurino" il sistema urbano. Va inoltre evidenziato come la nuova altezza proposta, pur apparendo importante se presa singolarmente, risulti coerente con altre realtà già esistenti e di futura realizzazione, e in particolare con altri edifici situati in stretta prossimità con l'area in oggetto. Dal momento che la variante non consente modifiche ulteriori rispetto all'altezza, il carico insediativo e le destinazioni d'uso saranno le medesime già previste dal vigente quadro pianificatorio, senza quindi comportare aggravii all'interno dell'area o effetti indiretti all'interno del contesto urbano e ambientale.

Si ritiene necessario approfondire la valutazione rispetto agli aspetti di carattere percettivo e paesaggistico, trattandosi dell'unico elemento che potrà risentire degli effetti indotti dalla variante. Le indicazioni progettuali volte a creare un manufatto con caratteristiche simili alla torre interna al PIRUEA, poco a nord risponde agli indirizzi di omogeneità. Si considerano inoltre positivamente gli indirizzi di adottare soluzioni architettoniche semplici e lineari, che determinano un disegno "leggero", nonché l'utilizzo di tonalità neutre.

Si tratta di temi che saranno opportunamente approfonditi in sede di progettazione dell'intervento, che dovrà essere sottoposto a procedura in riferimento al Dlgs. 42/2004.

#### **7.1.7 Misure di mitigazione e compensazione**

Alla luce di quanto precedentemente valutato, non si rileva la necessità di proporre opere o indirizzi funzionali alla mitigazione dell'intervento conseguente all'attuazione della variante proposta.

La realizzazione di un edificio che sfrutti soluzioni architettoniche ed estetiche di qualità è condizione imprescindibile dell'intervento stesso, che diviene elemento di qualificazione e identità locale, pertanto le relazioni visive giocano un ruolo fondamentale, in particolare in relazione ai coni visuali da via Oriente.

Potrà essere utile sviluppare un sistema alberato, in coerenza e continuità con il tessuto della pineta e con le aree dunose a sud, all'interno degli spazi scoperti, con maggiore attenzione per gli ambiti prospicienti all'arenile. Si tratta di soluzioni che si legano sia alle aree di valore naturale più prossime, quanto agli spazi scoperti delle altre aree dell'Accordo di programma "Aldabra". Oltre alla limitata capacità di alterazione legata alla proposta, si evidenzia come, dal momento che l'intervento a cui si lega la variante rientra all'interno di un programma che lega interesse pubblico ed esigenze collettive, non si rileva la necessità di provvedere ad individuare azioni di compensazione ambientale o urbanistica.



## **8 Soggetti interessati alle consultazioni**

In riferimento ai principi di concertazione e partecipazione contenuti all'interno della Direttiva Comunitaria 2000/42/CE – e ai conseguenti atti normativi nazionali e regionali, in particolare D.Lgs 4/2008 e DGRV 791/2009 – sono stati individuati i diversi soggetti che per propria competenza, o per campo d'intervento, risultano interessati allo scenario che verrà sviluppato dal piano in fase di realizzazione.

Sono stati a seguito individuati i soggetti con competenza ambientale chiamati ad esprimersi per competenza, in riferimento alle trasformazioni prevedibili a seguito dell'attuazione dell'intervento:

- ARPAV
- l'Autorità Regionale di Bacino della Laguna di Venezia
- Consorzio di Bonifica Veneto Orientale
- Azienda Unità Locale Socio Sanitaria
- Provincia di Venezia
- Regione del Veneto – Direzione Tutela Ambiente
- Soprintendenza Archeologica per il Veneto
- Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto