



PROVINCIA di VENEZIA  
 COMUNE di JESOLO

VARIANTE AL P.R.G.C.  
 AMBITO DI PROGETTAZIONE UNITARIA N. 35

Il presente elaborato è di proprietà di PROTECO e non può essere riprodotto o trasmesso o terzi anche in modo parziale senza autorizzazione scritta

PROPONENTE: Jesolo Investimenti s.r.l.

Via Montello, 6  
 31044 Montebelluna (TV)  
 P.iva 04096470267

RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE

CODICE ELABORATO

V038	00	P	004	0	0	G	C
<small>CODICE COMMESSA</small>	<small>OPERA</small>	<small>FASE</small>	<small>PROGRESSIVO</small>	<small>SUB</small>	<small>REV</small>	<small>ARG</small>	<small>DIV</small>

3					
2					
1					
0	EMISSIONE	Nov. 2012	Granzotto E.	Granzotto E.	Granzotto V.
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

PROGETTISTI: Valter Granzotto Architetto

CON: Emiliano Granzotto Architetto



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  
 San Donà di Piave - 30027, Via Cesare Battisti, 39 - tel. +39 0421 54589 - proteco@protecoeng.it

SCALA:

FILE: V03800P00400GC.dwg

CTB: ARCHITETTURA.CTB

**Comune di Jesolo**

*Provincia di Venezia.*

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

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

***Ambito di progettazione unitaria n° 35***

***Rapporto Ambientale Preliminare***

*Proponente:*  
***Jesolo Investimenti s.r.l.***



*Novembre 2013*



**Verifica di assoggettabilità**  
**Rapporto Ambientale Preliminare**

*Ambito di Progettazione Unitaria n° 35 – Comune di Jesolo*



<b>1</b>	<b>INTRODUZIONE .....</b>	<b>5</b>
1.1	Linee guida sulla V.A.S. ....	5
1.1.1	Verifica di assoggettabilità .....	6
1.1.2	Metodologia .....	7
<b>2</b>	<b>PROPOSTA D’INTERVENTO .....</b>	<b>8</b>
2.1	Contestualizzazione dell’ambito d’intervento.....	8
2.2	Descrizione dell’intervento .....	9
<b>3</b>	<b>ASSETTO TERRITORIALE .....</b>	<b>13</b>
3.1	Il profilo territoriale .....	13
3.2	Relazioni con la pianificazione e programmazione .....	13
3.2.1	P.T.R.C. ....	13
3.2.2	P.A.L.A.V. ....	16
3.2.3	P.T.C.P. di Venezia .....	17
3.2.4	PRG .....	20
3.2.5	Documento Preliminare del P.A.T.....	21
3.2.6	Rete natura 2000 .....	23
<b>4</b>	<b>DESCRIZIONE PRELIMINARE DELLO STATO DELL’AMBIENTE..</b>	<b>24</b>
4.1	Fonte dei dati .....	24
4.2	Sistema fisico .....	24
4.2.1	Aria .....	24
4.2.1.1	Qualità dell’aria .....	25
4.2.2	Acqua .....	27
4.2.2.1	Acque superficiali .....	27
4.2.2.2	Acque sotterranee .....	29
4.2.2.3	Risorse idriche.....	29
4.2.3	Suolo e sottosuolo.....	29
4.2.3.1	Rischio sismico .....	31
4.3	Sistema naturalistico.....	31
4.4	Sistema paesaggistico.....	33
<b>5</b>	<b>PROBLEMATICHE AMBIENTALI .....</b>	<b>34</b>
5.1	Sistema fisico .....	34
5.2	Sistema naturalistico.....	34
5.3	Sistema paesaggistico.....	34
<b>6</b>	<b>PRINCIPI DI SOSTENIBILITÀ .....</b>	<b>36</b>
6.1	Analisi di coerenza .....	36
6.1.1	Coerenza con i principi di sostenibilità .....	36



6.1.2	Coerenza con il quadro pianificatorio .....	37
<b>7</b>	<b>VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI .....</b>	<b>39</b>
7.1.1	Relazioni e influenza con altri piani e programmi .....	39
7.1.2	Sistema fisico .....	39
7.1.3	Sistema naturalistico .....	39
7.1.4	Sistema paesaggistico .....	40
7.1.5	Sistema antropico .....	42
7.1.6	Sintesi .....	43
<b>8</b>	<b>SOGGETTI INTERESSATI ALLE CONSULTAZIONI.....</b>	<b>46</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 modificare parzialmente la destinazione d'uso di un'area del PRG vigente, al fine di potervi realizzare un'attività socio-sanitaria di interesse collettivo. L'obiettivo della proposta è quella di proporre una riduzione delle aree destinate a residenza e attività turistico-ricettiva per inserire un'area da destinare alla realizzazione di una struttura sanitaria per servizi alla persona e ricerca, coerentemente con quanto ammesso dalla LR 11/2004 stessa.

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 sopraccitata 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.

Al fine di affrontare in modo completo e coerente la valutazione, il presente documento è stato sviluppato in osservanza dell'Allegato I al Dlgs. 4/2008, riorganizzando i contenuti dell'atto in modo da rendere maggiormente chiara ed esplicita la procedura logica di valutazione strutturata su:

- presentazione dell'oggetto di valutazione;
- definizione del contesto territoriale e indirizzi di programmazione ;
- analisi del quadro di riferimento ambientale;



- individuazione delle problematiche esistenti;
- analisi di coerenza;
- valutazione dei possibili effetti dovuti alla realizzazione del programma.

In riferimento al parere n° 84 del 3 agosto 2012 della Commissione VAS, le categorie da escludere al procedimento di Verifica di Assoggettabilità riguardano modifiche di limitata entità connesse all'adeguamento degli strumenti comunali a piani sovraordinati o varianti che hanno comunque limitata capacità di alterazione della componente ambientale essendo finalizzate alla realizzazione di ambiti contenuti con funzione prevalentemente residenziale.

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 analizza quindi l'intervento, evidenziando quali siano gli ambiti ed elementi con i quali la sua entrata in esercizio possa interferire, considerandone gli effetti e il peso delle ricadute, in particolare in relazione all'alterazione, in senso peggiorativo, sulle componenti interessate ed eventuali ripercussioni su altri elementi.

Dal punto di vista metodologico-operativo l'analisi è stata pensata in due fasi. La prima è utile a definire il tema d'intervento, evidenziando sia la sua dimensione fisica e strategica, sia lo stato fisico, naturalistico, paesaggistico e socio-economico del contesto, strutturando tale fase come un momento di analisi complessiva. La seconda fase analizza e valuta le problematiche ambientali esistenti, in relazione a criticità e fragilità presenti, relazionandole con i possibili effetti significativi che l'implementazione dell'intervento potrà produrre. Tale fase è necessaria al fine di identificare in modo significativo il grado di interferenza con l'assetto territoriale. Va inoltre considerato come quest'ultima fase possa fornire utili indicazioni per eventuali linee e azioni capaci di meglio inserire la trasformazione analizzata all'interno del contesto, mettendo a fuoco quali siano i punti potenzialmente critici e significativi, sulla base dei quali strutturare un sistema di monitoraggio efficace.

L'analisi qui condotta si articola in considerazione della struttura definita dalla Regione Veneto riguardante la forma del Quadro Conoscitivo Regionale. Sono così considerate le singole componenti ambientali maggiormente significative della realtà locale:

- aria;
- acqua;
- suolo e sottosuolo;
- biodiversità;
- paesaggio;
- patrimonio culturale, architettonico e archeologico;
- salute umana;
- società ed economia.

Questo processo permetterà di incrociare gli aspetti di valore e le criticità esistenti con i possibili aspetti derivanti dall'attuazione della proposta di variante, definendo quali siano i possibili effetti sull'ambiente.





## 2 Proposta d'intervento

### 2.1 Contestualizzazione dell'ambito d'intervento

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.

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.



Perimetro d'intervento su ortofoto

## 2.2 Descrizione dell'intervento

L'ambito è di variante, che interessa un'area complessiva pari a circa 25.000 mq, è costituito, per la porzione a nord, con diretto affaccio su via Oriente, dalla ZTO D2.3-4: "zona per l'edificazione di nuove strutture alberghiere" dove sono ammesse anche unità turistico-residenziali, per una quota massima del 50%. L'indirizzo di trasformazione per tali zone è quello di creare un'offerta che integri le attività turistico-ricettive con gli spazi di pregio ambientale circostante con la creazione di strutture di interesse generale (sale conferenza, meeting, ecc.) e spazi di servizio qualificanti per il turismo (aree verdi attrezzate, strutture per il benessere e lo sport, ecc.). Nello specifico le direttive per le trasformazioni di tali spazi prevedono il rispetto delle componenti naturalistico-ambientali dei luoghi, attraverso la sostituzione degli esemplari arborei di pregio eventualmente eliminati, e integrando nella proposta architettonica.

E' ammessa una percentuale massima di superficie coperta pari a 40% del lotto, utilizzando un indice territoriale di fabbricazione pari a 2 mc/mq e un'altezza massima pari a 4 piani f.t.

Lo spazio a sud, ricompreso la ZTO D2.3-4 e l'arenile, è destinata a zona F3.1, per la quale la normativa vigente prevede: "aree destinate alla creazione di parchi e giardini. La progettazione, l'esecuzione, la gestione devono corrispondere a quanto stabilito nei sussidi operativi e secondo quanto stabilito dagli schemi direttori. Le aree di cui al presente articolo comprese entro ambiti di progettazione unitaria si intendono come dotazione necessaria alla zona". Si applicano inoltre le norme previste dall'art. 43 "Aree di tutela ambientale" per cui i soggetti arborei di specie pregiata, le macchie ed i cespugli entro le zone alberate oggetto di edificazione dovrebbero essere preservati ed in particolare all'interno della Pineta devono essere rispettate le indicazioni fornite dai sussidi operativi.

L'edificazione dovrà pertanto avvenire nell'area più prossima a viale Oriente secondo le indicazioni e prescrizioni fissate dal Piano Urbanistico Attuativo e dalle Norme Tecniche, parte integrante del P.U.A. stesso, che ricomprende le aree sopra analizzate, all'interno dell'ambito di progettazione unitaria n. 35. Le NTA del



PRG indicano come i parametri e indici di edificazioni, fissati in 2 mc/mq e altezza massima in 4 piani fuori terra possono essere diversamente definiti qualora l'intervento sia realizzato attraverso una specifica scheda (art.20)

Vige attualmente per l'area un piano attuativo recentemente approvato che prevede:

Superficie territoriale	mq	25.380,00
Indice di edificabilità	mc/mq	2,00
- volume commerciale	mc	5.076,00
- volume ricettivo	mc	20.304,00
- volume residenziale turistico	mc	25.380,00
<b>volume complessivo</b>	<b>mc</b>	<b>50.760,00</b>
Superficie fondiaria	mq	17.130,00
Superficie coperta	mq	6.852,00
Standard		
- Viabilità	mq	
- Superficie a verde e parcheggio	mq	9.450,00
di cui interrato	mq	1.200,00

La variante proposta riorganizza la distribuzione delle destinazioni d'uso interne all'ambito 35 prevedendo la trasformazione della zona F3.1 "aree destinate alla creazione di parchi e giardini", in F2.3 "per attività sanitarie", ricollocandola perpendicolarmente all'arenile, mantenendo comunque libera dall'edificazione la zona a pineta, parte a standard, parte a verde privato. Contemporaneamente è prevista la riduzione della volumetria già attribuita dal PRG modificando la destinazione d'uso, oggi suddivisa 50% a destinazione turistico residenziale e 50% alberghiero, portandola interamente a destinazione turistico residenziale, prevedendo così una ZTO definita come D2.3-4 speciale. Il ridimensionamento della volumetria, nei termini con cui proposto, e la destinazione urbanistica attribuita, interamente residenza turistica, deriva da due condizioni, la prima di valenza ambientale, la seconda di carattere economico.

La variante prevede così la riduzione del volume di carattere turistico-ricettivo e turistico-residenziale da 50.760 mc a 41.000 mc. Tale contrazione, legata anche alla scelta di determinare una diversa offerta, attraverso l'eliminazione dei volumi strettamente di carattere ricettivo, legandosi alla realizzazione e localizzazione della volumetria sanitaria, per complessivi 30.000 mc.

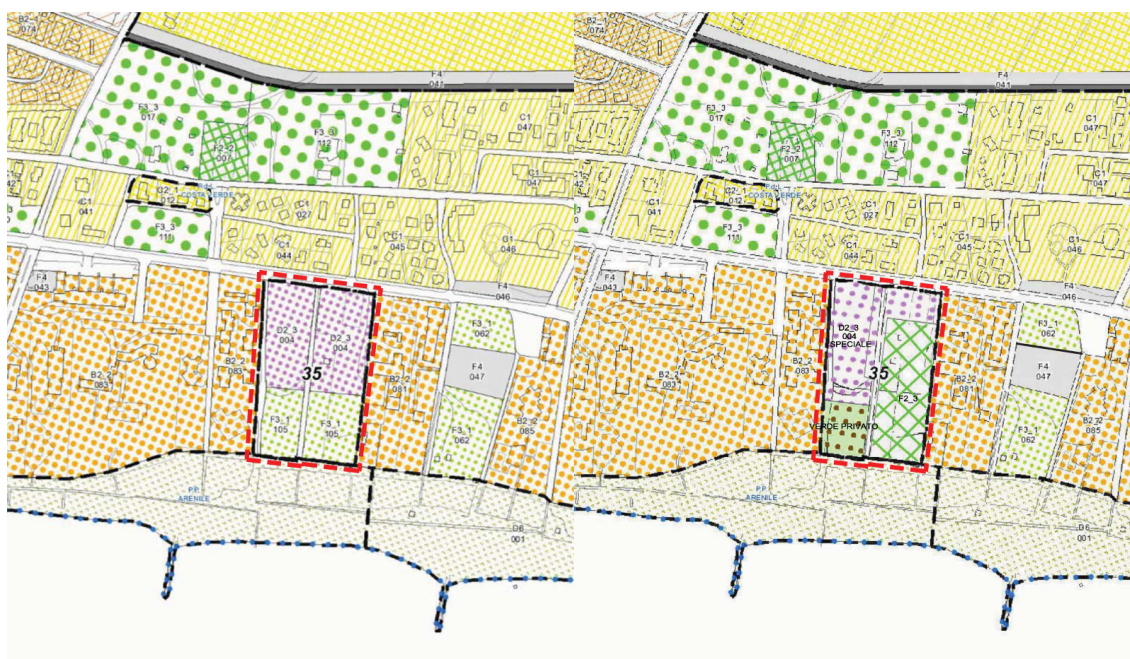
Complessivamente quindi i volumi realizzabili all'interno del ambito passano da 50.760 mc a 71.000 mc. L'aumento previsto è quindi di 20.240 mc, crescita legata alla realizzazione della struttura socio-sanitaria.

I valori volumetrici definiti sono stati studiati in funzione di rendere attuabile l'intervento, assicurando la fattibilità delle opere di interesse collettivo del centro sanitario, senza comportare di fatto un incremento del valore di mercato dell'area, creando un'opportunità per il territorio del Comune di Jesolo ed in particolare contribuirà alla rivitalizzazione della zona della pineta, la riduzione del volume concesso dal vigente P.R.G.



Posto a confronto il vigente con la variante al PRG risulta:

		PRG vigente	Variante PRG
Superficie territoriale	mq	25.380,00	25.380,00
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	2,00	2,80
- volume commerciale	mc	5.076,00	3.000,00
- volume ricettivo	mc	20.304,00	0,00
- volume residenziale turistico	mc	25.380,00	38.000,00
- volume struttura sanitaria	mc	0,00	30.000,00
<b>volume complessivo</b>	mc	<b>50.760,00</b>	<b>71.000,00</b>
Superficie fondiaria di cui:			
- residenziale	mq		6.880,00
- verde privato	mq		3.480,00
- superficie a standard residenziale	mq		4.950,00
Superficie F3.1 (verde attrezzato)	mq	8.250,00	
Superficie F2.3 (sanitario)	mq		10.070,00
Superficie coperta residenza	mq		2.600,00
Superficie coperta clinica	mq		4.300,00
- Viabilità	mq		
Standard a parcheggio			
- residenziale (interrato)	mq		2.600,00
- sanitario (interrato)	mq		3.000,00



Confronto tra PRG Vigente e variante proposta

La modifica delle destinazioni d'uso e la fattibilità dell'intervento comporta la variazione degli indici di zona, in particolare un aumento dell'indice di fabbricazione che passa da 2,0 mc/mq a 2,8 mc/mq. Tale incremento è funzionale alla possibilità di ricavare sufficienti volumetrie da destinarsi a struttura sanitaria. Al fine di collocare le volumetrie previste all'interno dell'area nord dell'ambito, e quindi di non



**Verifica di assoggettabilità**  
**Rapporto Ambientale Preliminare**

*Ambito di Progettazione Unitaria n° 35 – Comune di Jesolo*

interferire con gli spazi destinati a verde, si prevede una modifica alle altezze massime, da 4 a 5 piani fuori terra, in tal modo sarà possibile concentrare le volumetrie riducendo lo spazio coperto e le possibili interferenze con le aree a verde.

Si prevede la realizzazione di strutture a carattere commerciale e/o di servizio nella fascia compresa tra il limite della pineta verso mare e il confine di proprietà con l'arenile per un massimo di mq 500 di superficie coperta e altezza massima mt. 4,50.

La variante include alcune prescrizioni particolari utili alla tutela degli spazi verdi e della pineta. Si definisce infatti come gli interventi edilizi non dovranno interessare la zona con la presenza di "*pinus pinea*" ad alto fusto, pertanto la porzione di area fronte mare non destinata ad uso pubblico dovrà essere vincolata a verde privato.

L'intervento così dimensionato prevede complessivamente 475 abitanti equivalenti, sulla base di un parametro che attribuisce una potenzialità di 1 ab ogni 80 mc, si tratta di un parametro definito in considerazione di come si tratti di residenza turistica, e quindi con parametri ridotti rispetto alla residenza stabile.



## 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.

### 3.2 Relazioni con la pianificazione e programmazione

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

Il Nuovo P.T.R.C., 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 sistemi del:

- paesaggio, elemento utile al fine di comprendere le relazioni storiche e culturali che si sono sviluppate tra territorio e uomo, come strumento necessario a garantire un corretto sviluppo e all'interpretazione dei fenomeni insediativi e sociali;
- città, considerando il tessuto urbano come complesso di funzioni e relazioni che risentono non solo della dimensione spaziale, ma anche di quella funzionale e relazionale, tenendo conto delle dinamiche sociali ed economiche;
- montagna, non vista più come un elemento fisico di margine destinato alla sola tutela, ma come uno luogo di sviluppo e riacquisizione di una centralità che si è venuta a perdere, considerando sia aspetti fisici che socio-economici;
- uso del suolo, considerando la protezione degli spazi aperti, tutelando il patrimonio disponibile con limitazioni allo sfruttamento laddove non risulti compatibile con la salvaguardia di questo;
- biodiversità, si considera il potenziamento della componente fisica e sistemica non solo per quanto riguarda gli elementi eco relazionali in senso stretto, ma anche il contesto più generale che può giocare un ruolo all'interno del sistema;
- energia e altre risorse naturali, nell'ottica della riduzione dell'inquinamento e della conservazione delle risorse energetiche, anche su scala più vasta, si considera la razionalizzazione dell'uso del territorio, delle risorse e delle modalità di sviluppo secondo i principi di sviluppo sostenibile e compatibile;
- mobilità, razionalizzare il sistema della mobilità in funzione delle necessità di relazioni e potenzialità della rete infrastrutturale, incentivando modelli di trasporto che coniughino funzionalità e compatibilità ambientale;
- sviluppo economico, dare il via a processi capaci di giocare sulla competitività su scala nazionale e internazionale, dando risposte alle richieste di scala locale, cogliendo le diverse opportunità che il territorio può esprimere;
- crescita socio-culturale, cogliere le particolarità dei luoghi e dei sistemi territoriali, cogliendone i segni storici e i processi base su cui si è venuto a



stratificare il sistema base, percependone le motivazioni, le relazioni spaziali e temporali.

Emerge come uno dei problemi a cui il Piano deve rispondere sia quello della forte erosione di superficie agricola utilizzata, causata soprattutto dall'accentuato sviluppo insediativo che caratterizza il Veneto. Forte è quindi la conflittualità tra l'attività agricola e lo sviluppo insediativo, sia nelle aree in cui si concentra l'agricoltura specializzata sia in quelle con una spiccata prerogativa residenziale. Sul lato dello sviluppo residenziale si apre la questione delle potenzialità di sviluppo e tematizzazione di caratteri attuali e delle dinamiche urbane, nella prospettiva di determinare processi evolutivi che vadano a valorizzare e sfruttare le qualità e potenzialità sociali, naturalistiche, sociali ed economiche.

In riferimento alla tipologie d'intervento e al livello di dettaglio, si approfondiscono le analisi in riferimento ad alcuni temi specifici, quello delle valenze ambientali e paesaggistiche e quello relativo al sistema infrastrutturale e di sviluppo delle polarità urbane.

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 tuttavia non sono limitrofi o confinanti con il perimetro d'intervento, collocandosi, i più vicini, a nord di via Oriente, oltre il sistema abitato che si colloca in affaccio sulla viabilità stessa.

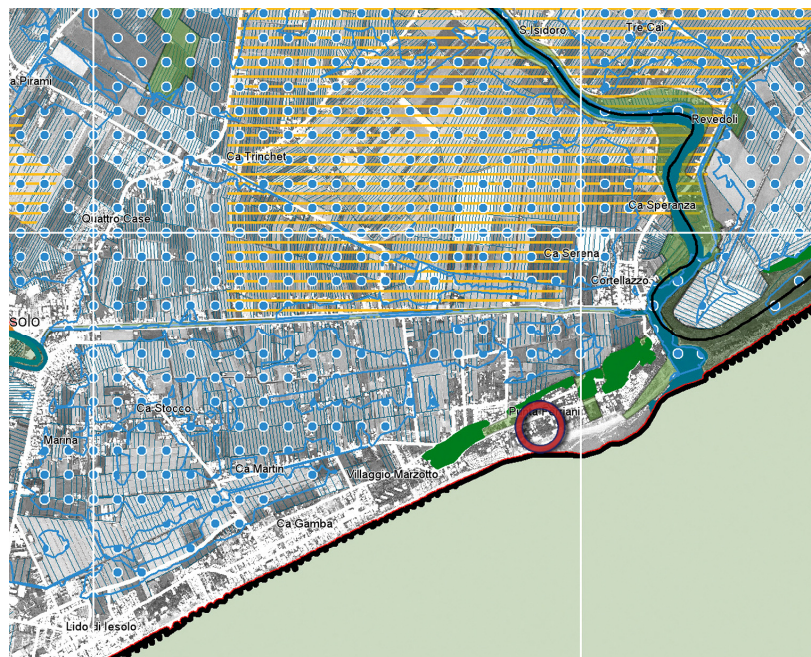
Le aree di maggiore valenza ambientale ricomprese all'interno della rete ecologica regionale (aree nucleo) si localizzano a distanza dall'area di variante; la più prossima riguarda l'ambito di Valle Ossi, oltre la foce del Piave.



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. Va comunque ricordato che fin dalla prima stesura del piano, e ancor prima in fase di definizione preliminare degli obiettivi del PTRC, si considerava in modo unitario gestione del territorio regionale e sviluppo delle valenze paesaggistiche, tale passaggio quindi formalizza un approccio già contenuto all'interno del PTRC adottato.

Si tratta quindi 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 in relazione alla ricognizione dei vicoli paesaggistici e la definizione degli obiettivi di qualità e valore paesaggistico, nonché l'approfondimento del quadro di riferimento per la pianificazione paesaggistica regionale d'ambito (PPRA).

Le modifiche introdotte dalla variante sono in larga parte di carattere procedurale, con modifiche cartografiche limitate legate all'aggiornamento di alcuni temi. Trattandosi di una variante di carattere tematico e soprattutto di carattere normativo procedurale, che 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.

I sistemi in cui è diviso il P.A.L.A.V. sono:

- sistema ambientale lagunare e litoraneo;
- sistema ambientale della terraferma;
- sistema dei beni storico culturali;
- unità del paesaggio agrario;
- sistema insediativo e produttivo;
- sistema relazionale;
- sistema dei corridoi afferenti la SS 309 "Romea" e la SS 14 "Triestina".

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. Evidente appare questo obiettivo analizzando l'area in oggetto. Il PALAV si costruisce delineando quali siano gli spazi di maggiore valenza e sensibilità ambientale, nello specifico caso in relazione alla pineta, e la loro relazione con il sistema insediativo, delineando quali siano i gradi di trasformabilità ammissibili.

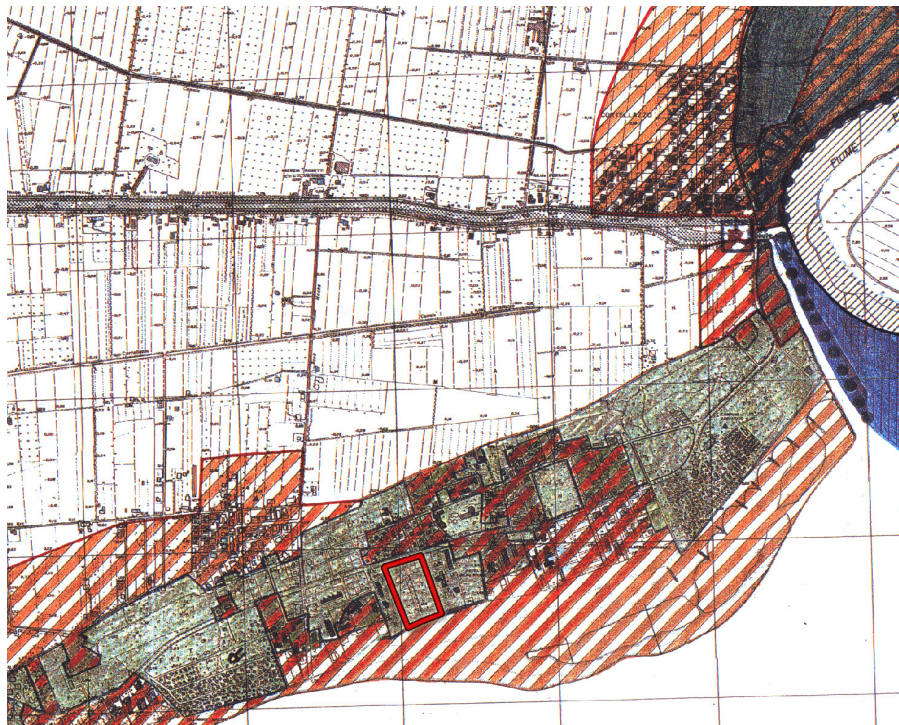
L'area ricade nella sua totalità all'interno dell'area definita "pineta litoranea", normata dall'art. 13 a). Si tratta di spazi interessati dalla presenza di una struttura fisica e naturalistica di pineta litoranea, che rappresentano un valore naturalistico che deve essere salvaguardato. All'interno di queste aree si prescrive il mantenimento rigido dello stato dei luoghi, ammettendo solamente interventi di








manutenzione, messa in sicurezza o potenziamento della componente naturalistica, senza comunque alterare l'assetto fisico e vegetazionale.

Si precisi come relativamente alla perimetrazione di dettaglio, trattandosi di aree di particolare interesse e vincolo, dovrà essere definito, in sede di adeguamento del PALAV all'interno degli strumenti comunali, il limite dettagliato della zona, potendo modificare motivatamente le perimetrazioni del piano d'area.





In fase di adeguamento del PRG al PALAV si è infatti modificato il perimetro indicato dal piano d'area, in relazione alla reale destinazione dei suoli e caratteristiche della componente vegetale, rilevando come l'area più settentrionale non sia interessata da un sistema di pineta strutturato e consolidato.



**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.) - adottato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 2008/104 del 05/12/2008, in applicazione della L.R. 11/2004, approvato dalla Regione Veneto con Deliberazione di Giunta Regionale n°3359 del 30/12/2010 - è stato elaborato con un vasto processo di partecipazione e ha assunto, da subito, un forte carattere sperimentale, legato a una legge innovativa nei modi e nei soggetti che ha determinato un processo interpretativo e formativo continuo.



Quello veneziano infatti, più di altri territori, per la sua intrinseca fragilità e la sua stessa artificialità e per la rilevanza universale dei valori in gioco, per effetto dei cambiamenti climatici globali è esposto al rischio di aggravamenti delle condizioni ambientali.






Le risposte del Piano si collocano perciò all'interno di un quadro normativo in movimento, a scala internazionale – con le politiche comunitarie collegate al Piano di sviluppo rurale e agli indirizzi di valorizzazione promossi dalla Convenzione Europea del Paesaggio - a scala nazionale, con le integrazioni 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).

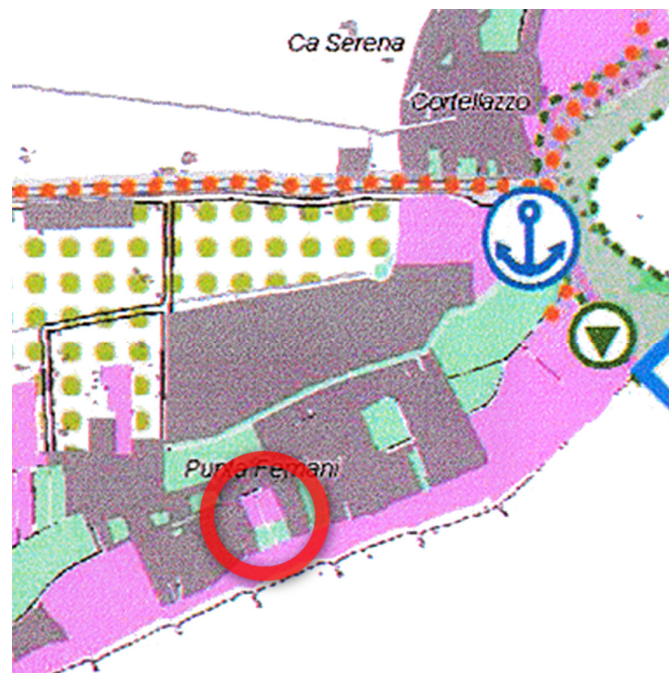
In prossimità dell'area si rilevano spazi sottoposti a tutela per la loro valenza ambientale, in particolare per le aree di pineta che si sviluppano a nord di via Oriente.



-  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 di fatto l'assetto residenziale e le dinamiche di sviluppo del settore turistico locale, individuando la necessità di potenziare e razionalizzare il polo diportistico di Cortellazzo.

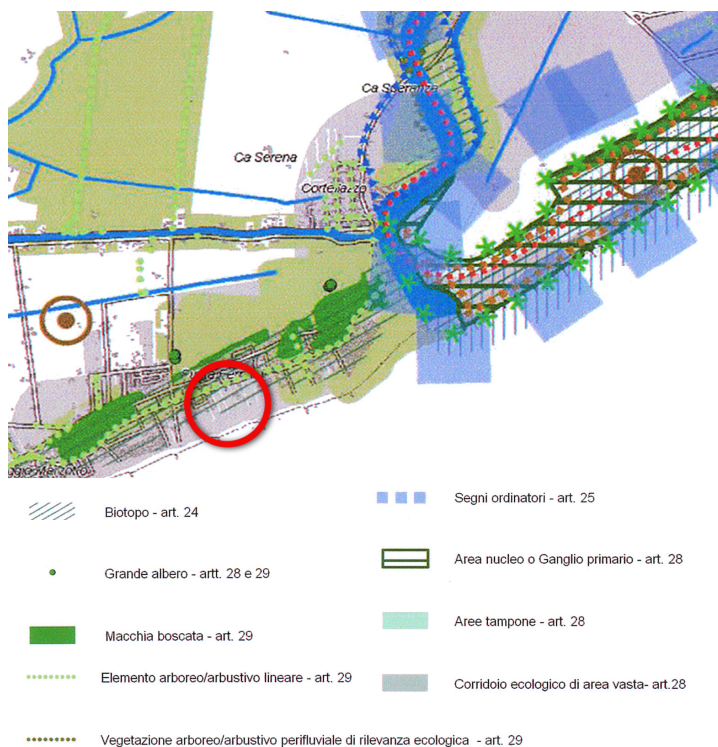


Estratto della Carta del sistema Insediativo e Infrastrutturale del PTCP di Venezia

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, e viene ricompresa all'interno dell'area indicata quale biotopo in relazione alla presenza della vegetazione del sistema della pineta che si colloca a margine della spiaggia, nonché della prossimità stessa con l'arenile.

All'interno di tali aree il PTCP definisce la necessità di individuare, in fase di redazione degli strumenti comunali, apposite tutele e indirizzi di gestione e mitigazione delle trasformazioni urbane (art. 24), al fine di rendere compatibili gli interventi di trasformazione con le valenze naturalistiche esistenti.



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.

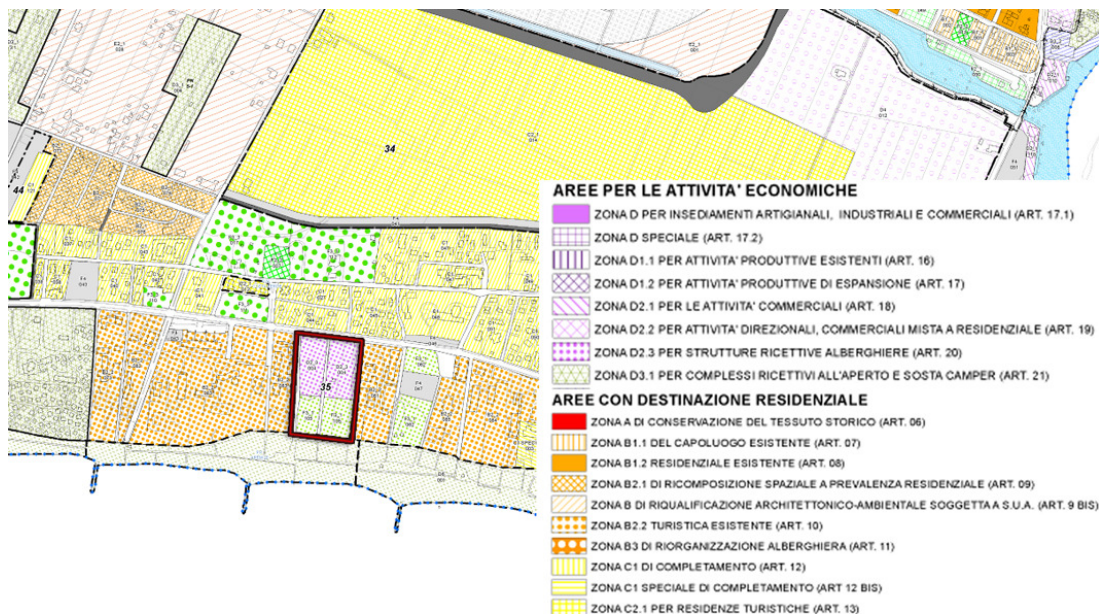
In riferimento a tale sistema il PRG vigente ha individuato lungo via Oriente un disegno che distingue e differenzia le aree a nord dell'asse rispetto quelle a sud. Per le prime il piano ha definito una fascia destinata alla residenza, con indirizzi di consolidamento del tessuto esistente, con tipologie a densità medio-bassa, mantenendo così un disegno rado dove le abitazioni si integrano, e quasi "scompaiono" all'interno della pineta (zone C1). Per quanto riguarda le seconde, collocate tra via Oriente e l'arenile, la scelta del piano è stata quella di prevedere una struttura edilizia più densa, con destinazioni d'uso di carattere residenziale e turistico-ricettivo (zone B2.2).

L'obiettivo del piano è quindi quello di creare un fronte verso la spiaggia che fornisca strutture e servizi per il turismo, mentre lo spazio retrostante è destinato ad ospitare residenze che si integrino meglio con gli elementi di interesse e sensibilità ambientale che si sviluppino in corrispondenza del sistema della pineta. L'assetto così delineato permette di dare risposta alle necessità di crescita del



sistema turistico con diretta connessione con la spiaggia, mantenendo più funzioni all'interno del sistema della costa, limitando in tal senso possibili effetti di degrado e impoverimento del tessuto durante i periodi non interessati dalla presenza turistica.

L'area interessata dalla variante è pienamente integrata con il contesto sopra analizzato, prevedendo nello specifico due destinazioni d'uso: l'ambito a nord, in affaccio su via Oriente, potrà ospitare attività di carattere turistico-ricettivo e residenza turistica (zona D2.3); l'ambito a sud, connesso con l'arenile, è destinato a parco e giardino (zona F3.1), dove dovranno essere mantenuti gli spazi verdi e correttamente gestiti quali spazi di qualità urbana e naturalistica, rispettando quanto previsto all'interno dei sussidi operativi e schemi direttori, al fine di assicurare la corretta e omogenea gestione degli spazi non costruiti.



Estratto del PRG di Jesolo

### 3.2.5 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" delle principali trasformazioni del territorio. Le aree di valore naturale ed ambientale, sono individuate e disciplinate dal PAT, che ne definisce gli obiettivi generali di valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata. La città di Jesolo si situa alla convergenza di un gran numero di bellezze naturali di rilievo: la laguna, gli ambiti fluviali del Piave e del Sile e il 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. In particolare sarà compito del PAT definire le aree a maggiore rischio di esondabilità;

**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. Per gli ambiti o unità di paesaggio agrario di interesse storico-culturale assicura, nel rispetto delle esistenti risorse agro-produttive, il PAT dovrà salvaguardare l'integrità e il corretto rapporto tra uomo e territorio;

**SISTEMA INSEDIATIVO:** il PAT verificherà l'assetto fisico e funzionale degli insediamenti, promuovendo 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 di possibile riconversione 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, definendo gli ambiti di sviluppo insediativo in 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". Il PAT individua le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive distinguendone 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. Dovranno essere incentivati nuovi elementi e modalità di turismo, attraendo visitatori per tutto l'arco dell'anno, grazie a nuovi elementi turistici che rafforzino e diversifichino l'industria turistica di Jesolo.

Sulla base di tali obiettivi il Documento Preliminare del PAT ha definito una serie di strategie principali, quali:

- Stabilire una visione appropriata per guidare la crescita nel futuro;
- Migliorare la struttura fisica della città;
- Bilanciare le fluttuazioni stagionali della popolazione;
- Rafforzare e diversificare l'industria turistica della città;
- Aumentare i residenti fissi della città;
- Aumentare l'utilizzo delle attrattive naturali;
- Creare le condizioni per lo sviluppo dei settori collaterali al turismo



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

### 3.2.6 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 1,5 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





## 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 dalle 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.

Dopo la fase di conoscenza saranno quindi evidenziate le tematiche di maggiore criticità e le potenzialità già presenti all'interno degli elementi che potranno risentire della realizzazione di quanto previsto dalla variante proposta rispetto all'attuale assetto.

### 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

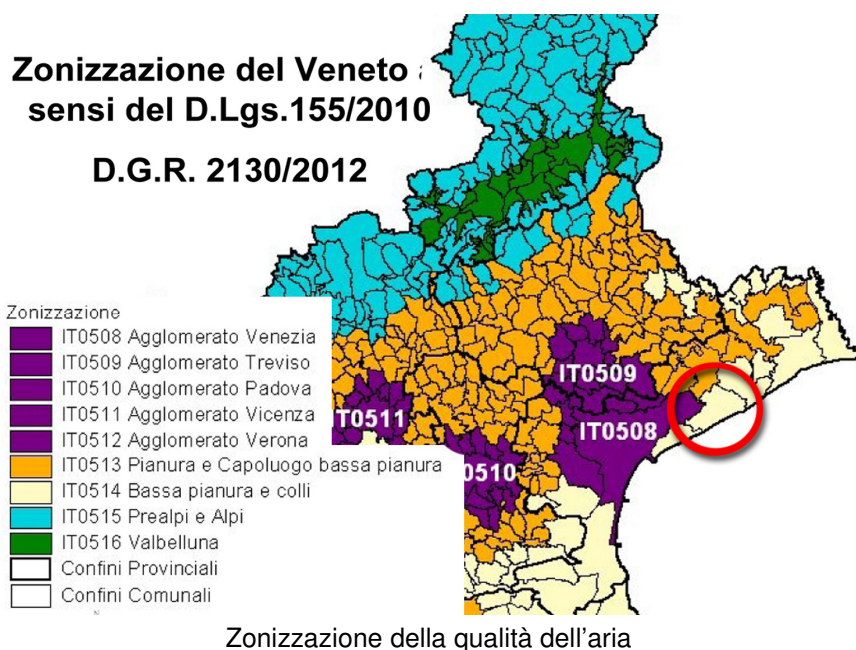
Nel Veneto il riferimento in materia di gestione della qualità dell'aria è il Piano Regionale di Tutela e Risanamento dell'Atmosfera (PRTRA), approvato nel 2004. Esso identifica le zone caratterizzate da diversi regimi di inquinamento atmosferico e fornisce le linee guida per l'elaborazione dei Piani 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 alla nuova zonizzazione definita dalla DGR 2130/2012 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). Si rileva la prossimità con la macroarea che fa capo a Venezia, "Agglomerato Venezia", dove le concentrazioni presenti dipendono da fenomeni e fattori concorrenti, legati alla densità insediativa infrastrutturale e produttiva. Tuttavia considerando le caratteristiche fisiche e climatiche, la possibilità che i carichi inquinanti legati all'area di Venezia influenzino significativamente la qualità dell'aria di Jesolo risulta estremamente limitata.



#### 4.2.1.1 Qualità dell'aria

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.

I macro settori indicati quali fonti sono:

1. combustione, settore energetico
2. combustione, non industriale
3. combustione, industriale
4. processi produttivi
5. estrazione e distribuzione combustibili
6. uso di solventi
7. trasporti stradali
8. sorgenti mobili
9. trattamento e smaltimento rifiuti
10. agricoltura
11. altre sorgenti.

Le sostanze campione sono diverse:

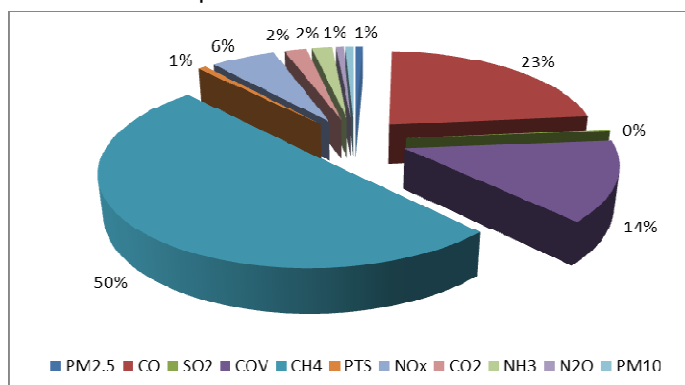


- composti organici volatili (COV);
- biossido di zolfo (SO<sub>2</sub>);
- ossidi di azoto (NO<sub>x</sub>);
- monossido di carbonio (CO);
- anidride carbonica (CO<sub>2</sub>);
- ammoniacca (NH<sub>3</sub>);
- protossido di azoto (N<sub>2</sub>O);
- metano (CH<sub>4</sub>);
- polveri totali (PTS);
- polveri PM<sub>10</sub> e PM 2.5.

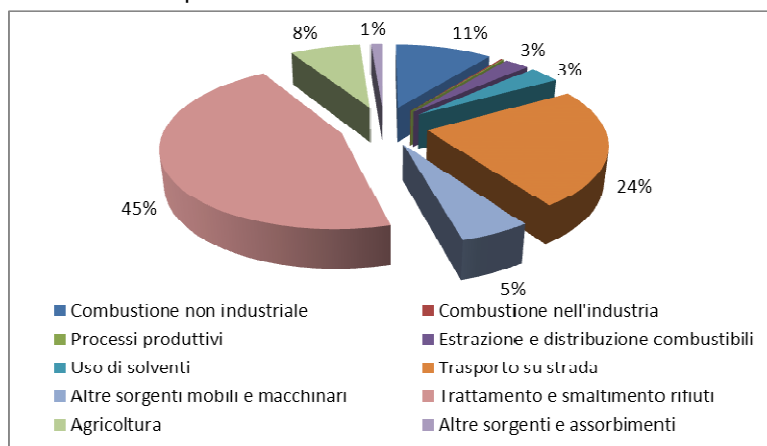
### Sostanze inquinanti per macrosettore

Descrizione macrosettore	Codice macrosettore	PM2.5	CO	SO <sub>2</sub>	COV	CH <sub>4</sub>	PTS	NO <sub>x</sub>	CO <sub>2</sub>	NH <sub>3</sub>	N <sub>2</sub> O	PM <sub>10</sub>	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 inquinanti



### Contributo delle 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.

Considerano inoltre le campagne di monitoraggio puntuali condotte da ARPAV all'interno del territorio comunale di Jesolo appaiono poco indicative della realtà specifica dell'intervento, collocandosi a distanze rilevanti (la più vicina a circa 5 km, localizzata in piazza Drago), e comunque riferite a contesti diversi rispetto alla realtà locale dell'area oggetto di variante.

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.

#### **4.2.2 Acqua**

Il cuore dell'azione comunitaria, recepita nel Dlgs 152/2006, è il Piano di gestione dei distretti idrografici che le Autorità di Bacino, in collaborazione con le Regioni, sono chiamate a predisporre, sostanzialmente sulla base dei piani regionali di tutela delle acque. Per la Regione Veneto il Piano di Tutela delle Acque è stato approvato dal Consiglio Regionale il 05/11/2009.

Il Piano di Tutela delle Acque, strumento approvato dalla Regione con le finalità di protezione e corretta gestione dei corpi idrici, si fonda sui dati e sulle conoscenze acquisiti in anni di controlli ambientali.

Il monitoraggio ambientale è solo un mezzo, ciò che conta subito dopo sono la pianificazione e la programmazione che, per quanto attiene al Piano di Tutela delle Acque, sono riassumibili nelle seguenti «macroazioni»:

- protezione delle aree a specifica tutela qualitativa: aree sensibili, zone vulnerabili da nitrati di origine agricola, zone vulnerabili da prodotti fitosanitari, aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano;
- disciplina degli scarichi;
- disciplina dello smaltimento delle acque di dilavamento e di pioggia;
- azioni per la tutela quantitativa delle acque sotterranee;
- azioni per il rispetto del deflusso minimo vitale negli alvei.

##### **4.2.2.1 Acque superficiali**

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.

Si esaminano alcuni indicatori di carattere sintetico, utili a delineare lo stato fisico e ambientale della risorsa idrica. L'analisi dello stato qualitativo è stato sviluppato considerando i dati disponibili dal 2000 al 2008, fornendo così un'immagine rappresentativa delle dinamiche in essere.

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.



#### 4.2.2.2 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.

#### 4.2.2.3 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

#### 4.2.3 Suolo e sottosuolo

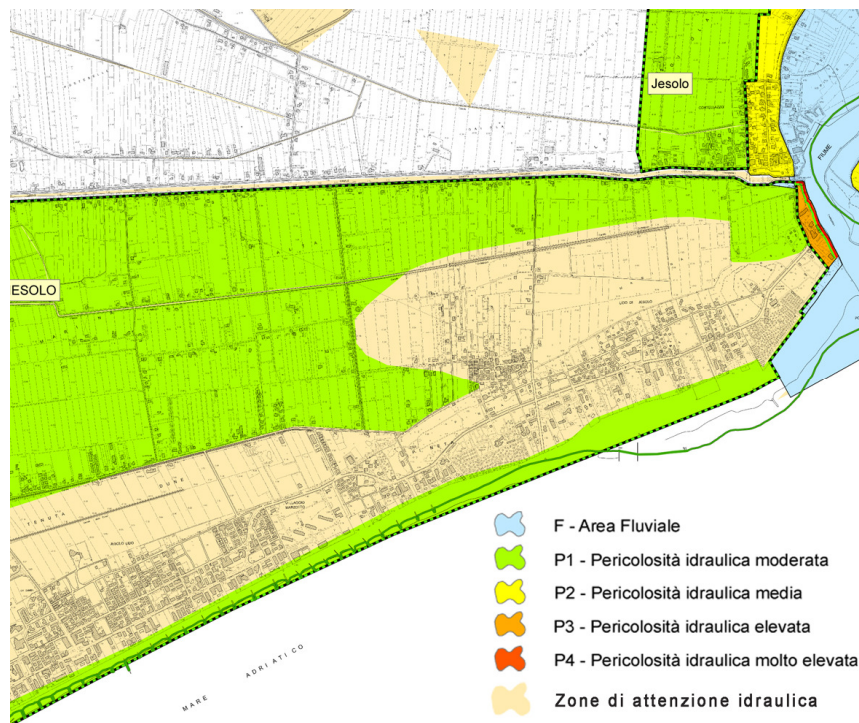
Analizzando l'uso del suolo che contraddistingue il contesto, si evidenzia come l'area all'interno del quale si colloca la proposta di variante si inserisce all'interno di un contesto urbano dove le attività di carattere insediativo si mescolano con spazi alberati con caratteristiche tipiche del sistema 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.

Questo sistema composito si sviluppa lungo l'asse est-ovest, parallelamente alla linea di costa, a sud si trova il sistema dell'arenile, mentre a nord si sviluppa l'area agricola di bonifica.

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.





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

### 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 1,5 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



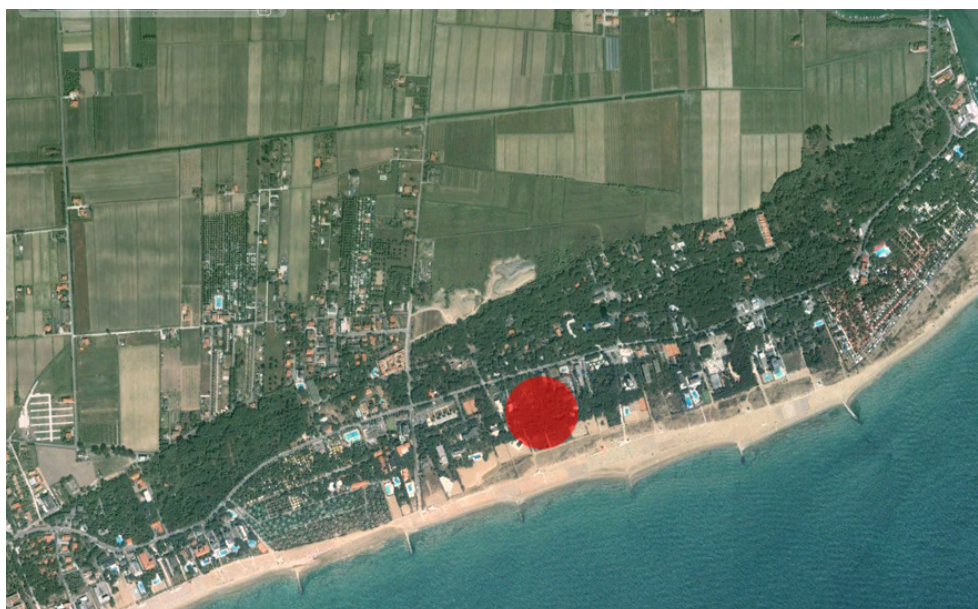


sviluppo della biodiversità e della connessione ecologica. Questo spazio si lega infatti sia alla presenza dell'area nucleo ad est sia allo sviluppo delle aree agricole a nord, che possono concorrere alla definizione di un disegno di scala più ampia.

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.

Si rileva quindi una potenzialità del sistema locale, che deve opportunamente essere gestito, evidenziando l'elevato grado di commistione tra spazi di pineta e attività antropica. In particolare quest'ultima, in ragione dell'attrattiva turistica, diventa elemento limitante di sviluppo della componente faunistica.

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

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 (*Frangola 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*).



#### 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 un 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.



## **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 della qualità 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.

### **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.



Va tuttavia 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.



## 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

Si esamina quindi la relazione tra le scelte di piano e gli obiettivi di sostenibilità definiti a livello comunitario, sulla base di quanto definito dalla Nuova Strategia comunitaria in materia di Sviluppo Sostenibile (SSS), varata dalla Commissione Europea il 9 maggio 2006. Questa si articola, sinteticamente, definendo uno sviluppo sostenibile utile a soddisfare i bisogni dell'attuale generazione senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i loro. La strategia così enunciata costituisce un quadro di riferimento per tutte le politiche comunitarie, tra cui le Agende di Lisbona e di Göteborg.

Coerenza nuovo assetto territoriale con gli obiettivi della Nuova strategia per lo sviluppo sostenibile (SSS)

<b>Questioni ambientali rilevanti e connesse con gli obiettivi di sostenibilità ambientale</b>			
	<b>QUESTIONI AMBIENTALI RILEVANTI</b>	<b>OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE</b>	<b>EFFETTI RELATIVI ALL'ASSETTO PREVEDIBILE</b>
<b>Cambiamenti climatici</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumento della desertificazione</li> <li>• Riduzione del volume dei ghiacciai</li> <li>• Modificazione del carattere e regime delle precipitazioni</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitare l'uso di combustibili fossili</li> <li>• Aumentare l'efficienza energetica</li> <li>• Ridurre le emissioni di gas serra</li> <li>• Incrementare la quota di energia prodotta da fonte rinnovabile</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'edificato realizzabile all'interno dell'ambito potrà contenere la produzione di sostanze inquinanti applicando tecnologie a basso impatto</li> <li>• L'incremento di traffico legato alle attività dipendenti dalla variante non sarà tale da alterare significativamente l'assetto territoriale</li> </ul>
<b>Atmosfera</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inquinamento in ambito urbano</li> <li>• Inquinamento da industria</li> <li>• Inquinamento indoor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ridurre le emissioni di sostanze nocive (in particolare CO, NO<sub>x</sub>, PM<sub>10</sub>)</li> <li>• Prevedere aree da destinarsi alla riforestazione per garantire un più ampio equilibrio ecologico (aumentare la capacità di assorbimento della CO<sub>2</sub>)</li> <li>• Verificare e migliorare la qualità dell'aria indoor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'edificato realizzabile all'interno dell'ambito potrà contenere la produzione di sostanze inquinanti applicando tecnologie a basso impatto</li> <li>• L'incremento di traffico legato alle attività dipendenti dalla variante non sarà tale da alterare significativamente l'assetto territoriale</li> </ul>



<b>Risorse idriche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pressione sullo stato quantitativo delle acque</li> <li>• Criticità di bilancio idrico</li> <li>• Impoverimento della disponibilità di risorse idriche</li> <li>• Inquinamento delle acque sotterranee</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Preservare la disponibilità della risorsa idrica</li> <li>• Creare bacini idrici da utilizzare come riserva idrica per i periodi di crisi e come bacini di laminazione delle piene nei momenti di piogge intense e fenomeni alluvionali</li> <li>• Tutelare le acque da fenomeni di inquinamento da scarichi industriali, civili e agrozootecnici.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dell'assetto idraulico, anche dal punto di vista qualitativo, non viene compromesso considerando la non interferenza con la rete principale e i principi di invarianza idraulica</li> </ul>
<b>Suolo e sottosuolo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impermeabilizzazione dei suoli</li> <li>• Rischio idrogeologico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e il deflusso delle acque</li> <li>• Porre attenzione alle aree sottoposte a rischio idrogeologico, a rischio valanghe, a rischio sismico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumento della superficie impermeabilizzata</li> <li>• L'intervento dovrà necessariamente rispettare il principio di invarianza idraulica</li> <li>• L'intervento si sviluppa limitando le interferenze con il sottosuolo prevedendo limitati interventi al di sotto del piano campagna</li> </ul>
<b>Natura e biodiversità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frammentazione degli ecosistemi</li> <li>• Peggioramento dello stato di conservazione degli habitat e delle specie protette</li> <li>• Perdita di biodiversità</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Creare corridoi ecologici</li> <li>• Migliorare lo stato di conservazione degli habitat</li> <li>• Tutelare le specie protette</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si prevede la realizzazione di spazi a verde all'interno delle aree più prossime agli elementi di interesse ambientale al di fuori dell'ambito d'intervento</li> <li>• La variante mantiene inalterato lo spazio alberato a pineta a sud della superficie fondiaria</li> </ul>
<b>Rifiuti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Produzione di rifiuti speciali</li> <li>• Incremento della produzione di rifiuti urbani</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ridurre la produzione di rifiuti speciali (pericolosi e non)</li> <li>• Ridurre la produzione di rifiuti urbani</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il tema sarà affrontato in sede di gestione dell'intervento in osservanza della legislazione vigente e regolamento comunale</li> </ul>
<b>Agenti fisici</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inquinamento acustico</li> <li>• Inquinamento luminoso</li> <li>• Radioattività e radon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ridurre il livello di inquinamento acustico</li> <li>• Frenare il costante aumento della brillantezza del cielo (inquinamento luminoso)</li> <li>• Ridurre il livello di radiazioni, ionizzanti e non</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le trasformazioni previste non andranno ad alterare le componenti riferibili alla componente, se non per quanto riguarda gli effetti del traffico in relazione al clima acustico in particolari situazioni</li> </ul>
<b>Rischio industriale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presenza di impianti industriali a rischio di incidenti rilevanti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prevenire gli incidenti rilevanti negli impianti industriali</li> <li>• Adottare opportune misure per la gestione del rischio industriale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le trasformazioni previste non andranno ad alterare le componenti riferibili alla componente trattandosi di attività non a rischio</li> </ul>

### 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 prendono in esame in modo specifico il livello regionale, provinciale e comunale.

L'analisi del quadro dei vincoli e delle tutele ambientali è stata effettuata al fine di conoscere le previsioni dei Piani in materia di ambiente, nonché i vincoli e le direttive che essi dettano in modo tale da intervenire sul territorio interessato



coerentemente con gli strumenti pianificatori e con l'ambiente stesso in cui l'opera verrà inserita, nell'ottica di uno "sviluppo sostenibile".

Considerando i diversi vincoli gravanti all'interno dell'area più ampia, si rileva come l'ambito d'intervento si inserisca all'interno di un sistema all'interno del quale si individuano ambiti che concorrono alla costruzione della rete ecologica di livello territoriale, in relazione alla presenza del sistema della pineta litoranea che corre parallela alla linea di battigia.

Si rileva la sovrapposizione tra ambito di variante e aree di interesse ambientale indicate dal PALAV, in riferimento alla presenza di spazi occupati dalla pineta litoranea che si affaccia sull'arenile. Tuttavia in sede di adeguamento al PALAV del PRG di Jesolo tale ambito è stato verificato e approfondito, modificando, in ragione del maggior dettaglio, il perimetro della zona destinata ad ospitare il sistema di pineta. L'area nord infatti, pur ospitando esemplari di pini domestici di particolari dimensioni, non ha le caratteristiche per rientrare all'interno di spazi di valore naturalistico, ospitando al suo interno spazi adibiti a sosta di automezzi. L'area a sud, dove si localizza lo spazio di pineta di maggiore integrità è stato comunque tutelato dal PRG, definendone una destinazione a verde, soggetta a particolare grado di tutela, contenendo le possibili trasformazioni di carattere urbano.

La proposta di variante di fatto non modifica le destinazioni d'uso per le parti di maggior pregio o sensibilità, prevedendo la realizzazione dei volumi, sia per la residenza turistica che per l'attività sanitaria, all'interno dell'area nord.

Rispetto al quadro pianificatorio vigente le funzioni previste dalla variante non comportano modifiche significative. La collocazione di attività di carattere socio-sanitario appaiono infatti compatibili con le funzioni esistenti e il contesto locale, dal momento che per il contesto si prevede lo sviluppo del sistema insediativo esistente, nella prospettiva di creare spazi di qualità e a servizio della crescita qualitativa del tessuto. In particolare l'attività socio-sanitaria non è in conflitto con i caratteri e le potenzialità del sistema residenziale e del settore turistico-ricettivo, trattandosi di un centro legato non solo alle terapie, ma anche alla ricerca, con funzioni quindi pregiate e di identità.

Allo stesso modo lo sviluppo della residenzialità turistica confermato è in linea e piena coerenza con l'assetto locale, confermando scelte e indirizzi già previsti dal PRG vigente.

Oltre alla coerenza di carattere urbanistico e strategico si rileva una coerenza con il contesto in riferimento ai parametri edificatori, che riprendono indici e dimensioni già utilizzati all'interno del contesto urbano.



## 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 l'ambito non ricada all'interno di aree di particolare valore, sensibilità o fragilità, collocandosi all'interno di un contesto complessivo che può comunque esprimere un interesse in relazione all'assetto più complessivo del sistema della pineta litoranea. Tale aspetto permette di valutare come la variante di per se non possa produrre alterazioni significative, tuttavia sarà l'intervento di dettaglio a poter influenzare la qualità naturalistica e paesaggistica del sistema.

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. In riferimento al quadro pianificatorio locale non si riscontrano elementi di incongruenza, dal momento che per parte dell'area viene riconfermata l'attuale destinazione d'uso, inserendo la previsione di realizzare attività di carattere socio-sanitarie, per terapie e ricerca, che risultano compatibili con la residenza.

In relazione all'attività sanitaria si rileva come tale realtà si inserisce a pieno all'interno degli indirizzi di assetto e sviluppo della realtà di Jesolo lido, che considera la necessità di integrare l'offerta turistica tradizionale con servizi ed elementi capaci di rendere più complesso e vitale il sistema insediativo, sempre nell'ottica della crescita qualitativa prima che quantitativa.

### 7.1.2 Sistema fisico

L'assetto previsto dalla variante in oggetto, e relativa scheda, 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. Pertanto la realizzazione dei volumi qui previsti, e delle attività insediabili, non concorrono ad un peggioramento significativo dello stato in essere o delle dinamiche locali. In particolare realizzando un intervento che applichi tecniche e tecnologie a basso impatto, potendo anche sfruttare risorse rinnovabili, si assicurerà un migliore inserimento ambientale, concorrendo a limitare anche i possibili effetti cumulativi anche sul medio periodo.

Per quanto riguarda gli aspetti di carattere idraulico, tenendo conto della classificazione del piano stralcio del PAI, nonché degli indirizzi di salvaguardia della sicurezza idrogeologica, il parametro previsto dal PRG vigente, per quanto riguarda la superficie coperta, viene ridotto, passando da un massimo del 40% della superficie del lotto, al 30%. Si tratta quindi di una modifica in linea con i principi di tutela e messa in sicurezza del territorio. La gestione delle acque piovane all'interno delle aree non edificate potrà essere studiata in dettaglio al fine di aumentare la funzionalità di deflusso assicurando che non vi possano essere sversamenti accidentali o di sostanze inquinanti all'interno della zona sud, destinata a pineta.

La creazione di spazi di sosta in interrato non appare di particolare significatività, dal momento che si prevede un solo piano in interrato, non alterando in modo sensibile le dinamiche delle acque di sottosuolo.

La scelta di sviluppare gli edifici secondo una scala crescente a partire dalla porzione più prossima alla spiaggia limita la creazione di un effetto barriera per i venti provenienti dalla costa, con la possibilità di propagazione dei flussi verso l'interno, arginandone comunque la forza. Questo assicura comunque un ricambio dei flussi di aria tra costa ed entroterra.

### 7.1.3 Sistema naturalistico

Come precedentemente evidenziato, la variante non modifica sostanzialmente le destinazioni d'uso delle aree da destinare a verde già definite dal PRG. Tale





aspetto appare necessario per non modificare gli spazi di interesse naturalistico di effettivo valore presenti all'interno dell'ambito di variante. Il mantenimento del verde sull'area prospiciente all'arenile assicura in fatti la tutela degli spazi di pineta che hanno una reale potenzialità naturalistica. Gli interventi previsti all'interno di questo spazio avranno infatti limitata capacità di trasformazione e alterazione degli elementi naturali, potendo concorrere alla gestione dello spazio verde nell'ottica di rimuovere possibili fenomeni di degrado o deterioramento delle potenzialità naturalistiche.

Le destinazioni previste per l'area a nord possono svilupparsi in coerenza con le sensibilità della pineta, trattandosi di attività votate alla qualità urbana e sociale. L'attuazione dell'intervento, infatti, assicura l'impossibilità di instaurarsi di fenomeni di degrado e possibile compromissione della qualità naturalistica. Trattandosi di fatto di uno spazio naturale che diventa elemento di "arredo" dell'intervento, la tutela della qualità e complessità naturale diventa elemento di valore dell'intervento edilizio stesso.

La variante stessa individua azioni volte ad assicurare una limitata incidenza rispetto agli elementi più significativi, prevedendo infatti anche la ricollocazione di esemplari di pini rimossi in fase di realizzazione dell'intervento.

La scelta di localizzare gli accessi e gli spazi di movimentazione dei mezzi esclusivamente sul margine nord, lungo via Oriente, assicura che non vi siano disturbi connessi al traffico veicolare. Per quanto riguarda quest'ultimo elemento va evidenziato come il carico dovuto al traffico veicolare connesso alle persone ostate all'interno dell'area non appare tale da risultare incidente in modo significativo. Pur stimando un carico massimo pari a 475 abitanti teorici si evidenzia come tale elemento deve essere contestualizzato. Trattandosi di residenzialità di carattere turistico, questa non genera un traffico di carattere sistematico, e quindi legato ai soli arrivi e partenze turistiche, e quindi diluite e di carattere episodico. Da evidenziare inoltre come il dato sia dimensionato come carico massimo, in relazione ad una realtà che non necessariamente ospiterà tutti i residenti contemporaneamente. Ulteriore specificazione riguarda il fatto di come gli abitanti saranno qui insediati quasi esclusivamente durante il periodo estivo.

Il traffico connesso all'attività sanitaria, similmente, non rappresenta un fattore di significativo impatto, trattandosi anche in questo caso di movimenti che non assumono carattere di sistematicità.

La variante prevede inoltre la possibilità di realizzare un manufatto all'interno dell'area sud, interessata dalla pineta. Si tratta di una potenzialità estremamente limitata, per una superficie coperta non superiore a 500 mq e con altezza non superiore a 4,5 m. Potranno essere qui localizzati servizi o attività commerciali, che potranno essere funzionali anche alla gestione dell'area e alla fruizione del contesto, evitando l'instaurarsi di possibili effetti di marginalizzazione e degrado dell'area. Tuttavia si ritiene necessario che il manufatto, così come gli spazi e interventi connessi all'attività non comportino alterazioni espressive. In tal senso la collocazione del manufatto, così come dei percorsi di accesso, si localizzino lungo i margini dell'area. La tipologia costruttiva e i materiali utilizzati dovranno essere indirizzati alla maggiore integrazione con la realtà, potendo sfruttare soluzioni architettoniche flessibili e a basso impatto ambientale.

#### **7.1.4 Sistema paesaggistico**

Come evidenziato in precedenza, l'intervento si colloca all'interno di un contesto dove i riferimenti estetici e percettivi coniugano elementi naturali legati alla pineta a episodi urbani capaci di dare sempre più identità al contesto, grazie agli sviluppi volumetrici e qualità architettonica.

L'intervento derivante dalla variante dovrà quindi confrontarsi con il contesto. L'indirizzo di attuazione contenuto all'interno della scheda dell'ambito n.35 permette di approfondire le relazioni con gli aspetti più sensibili.



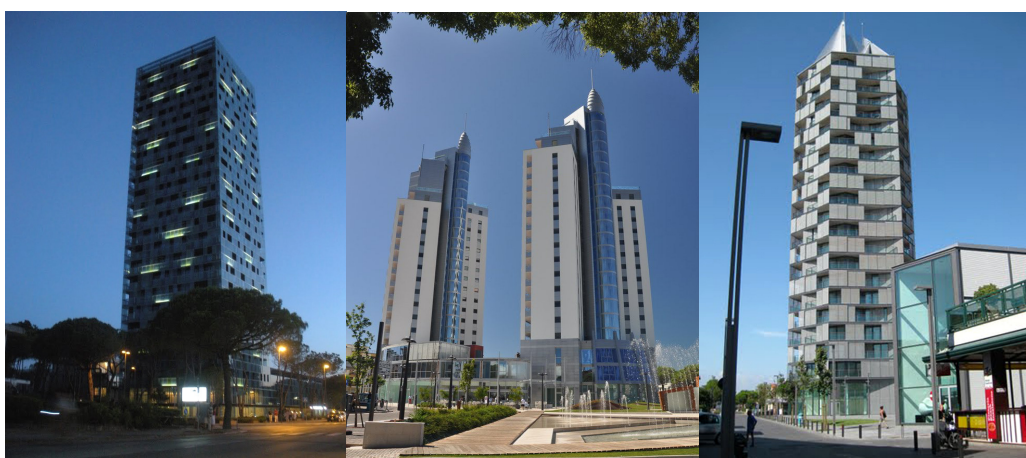
In primo luogo, la distinzione tra i due spazi, uno da destinarsi ad edificazione sul lato prospiciente via Oriente e l'altro da mantenere a verde (pineta) sul lato dell'arenile è coerente il disegno del paesaggio urbano attuale e il mantenimento di una conformazione che rispetta l'assetto storico. Gli elementi di identità della realtà urbana si collocano infatti con diretto affaccio, e continuità, con lo spazio "costruito" e degli episodi che costituiscono l'immagine moderna e urbana dell'interno sistema urbano del lido di Jesolo. Lo sviluppo della realtà naturalistica a margine della spiaggia permette di trasmettere l'immagine tradizionale e naturale della realtà dell'arenile di Jesolo, fatto di rapporto tra spiaggia e pineta.

Analizzando più in dettaglio la proposta, in relazione alle trasformazioni edilizie, si considerano i parametri contenuti all'interno della variante, rilevando come il PRG preveda la possibilità di derogare alcuni limiti, qualora l'intervento sia realizzato tramite strumento attuativo (PUA).

In coerenza con gli interventi di maggiore qualità architettonica, e identità rappresentativa della nuova immagine di Jesolo lido, potranno essere previsti edifici con uno sviluppo altimetrico massimo pari a 5 piani fuori terra. Tale limite si assume in coerenza con gli edifici di interesse presenti in prossimità, e che rappresentano i diversi elementi che creano continuità e unità lungo tutto il sistema del lungomare di Jesolo, che sono caratterizzati da altezze ben superiori. In tal senso la disposizione planimetrica prevista all'interno della scheda può essere utilmente sviluppata in funzione della componente altimetrica.

La collocazione infatti degli edifici di maggiore altezza in corrispondenza dell'affaccio stradale, o in seconda fila, potrà definire un disegno del lungo strada capace di creare un dare identità all'intervento, in continuità e potenziamento dell'indirizzo di affermazione della nuova immagine del lido. In tal senso l'aspetto architettonico gioca un ruolo fondamentale per assicurare la qualità non solo dell'edificato, ma dell'intero contesto. Gli edifici retrostanti potranno svilupparsi con altezze degradanti, fino allo sviluppo minimo per gli edifici più prossimi all'area verde..

Tale conformazione permetterà, oltre all'integrazione con il disegno percettivo urbano, di svilupparsi nel rispetto della minore modifica dell'assetto paesaggistico relativamente all'arenile. La scelta di collocare gli edifici più bassi in prossimità della pineta, con una crescita allontanandosi dell'arenile, permette di limitare, se non nascondere, la vista degli edifici stessi dalla spiaggia antistante, grazie all'effetto barriera dato dalla vegetazione della pineta. Questo effetto visivo comporta che dalla spiaggia antistante l'intervento la vista dell'edificato sarà ridotta, mentre dai punti di vista più lontani gli edifici saranno visibili, mantenendo la loro funzione rappresentativa.



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



Per quanto riguarda l'edificio destinato ad ospitare la struttura sanitaria, la collocazione prevista dalla scheda assicura che non vi sia una interferenza con l'area attualmente interessata dalla pineta. L'arretramento rispetto al fronte strada permette di creare uno spazio aperto capace di creare movimento rispetto l'asse di via Oriente, nonché un luogo di interesse collettivo che permette il riconoscimento e appropriazione degli spazi.

L'edificio si svilupperà, in relazione ai volumi previsti e alla funzione dell'edificio stesso, per un'altezza massima di 15 m, corrispondenti a 3 piani fuori terra. La sua collocazione planimetrica assicura che queste altezze, in linea con il contesto, contengano le relazioni visive sia dal lato strada che dall'area della spiaggia. Sul lato spiaggia infatti si fa riferimento all'effetto barriera del sistema della pineta, mentre sul lato strada la struttura sarà visibile una volta giunti in prossimità dell'area. La realizzazione del manufatto utilizzando soluzioni architettoniche di qualità, assicura il miglioramento del contesto, modificando localmente l'effetto prospettico di via Oriente, creando un elemento di "rottura e sosta" percettivo. Allo stesso modo quindi la trattazione dello spazio antistante all'edificio è funzionale alla qualità non solo dell'intervento ma dell'intero spazio urbano.

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.

La scelta di dare maggior peso alla residenza turistica, rispetto alle attività di carattere puramente ricettivo (alberghi), è legata alla creazione di un'offerta maggiormente rispondente alle dinamiche attuali del settore, e alla scelta di sviluppo della realtà turistica di Jesolo. In tal senso sia le caratteristiche dell'offerta turistica che gli aspetti costruttivi si integrano con gli indirizzi e obiettivi più generali di sviluppo della realtà e immagine di Jesolo.

La realizzazione di un luogo di affermazione identitaria, e riconoscibilità avrà effetti di aumento della qualità urbana del sistema dell'asse di via Oriente, legandosi con le dinamiche che stanno coinvolgendo il contesto negli ultimi anni. Si tratta di un potenziamento dell'offerta turistica all'interno di una realtà che si sviluppa a completamento dell'assetto di Jesolo, all'interno di un quadro di competitività di scala territoriale.

La realizzazione delle residenze turistiche, ed annessi spazi e attività a supporto e servizio, oltre ad apparire coerenti con il contesto, e in linea con gli indirizzi di sviluppo urbano e territoriale, potrà avere effetti più ampi in ragione dell'aumento della qualità degli spazi, considerando sia il luogo in se che il sistema urbano che si sviluppa lungo via Oriente. Rispetto allo stato attuale tale aspetto assume ulteriore valore.

Per quanto riguarda l'attività sanitaria le ricadute relative alla componente pubblica e collettiva appaiono ancor più evidenti. Il centro, oltre all'offerta di carattere sanitario strettamente connessa agli aspetti della salute pubblica, si svilupperà come centro di ricerca.

Le due realtà concorrono quindi a creare attraverso, un unico intervento, effetti diversificati, che comunque si integrano, in aderenza con i principi di riqualificazione dell'offerta turistica e sociale di Jesolo. La tendenza è inoltre quella di superare la stagionalità che caratterizza l'assetto attuale, offrendo spazi e servizi di qualità che possano mantenere la loro utilità anche durante periodi che



tradizionalmente non rientrano all'interno del "ciclo di vita" delle realtà balneari come quella di Jesolo.

#### 7.1.6 Sintesi

Per quanto riguarda gli aspetti legati al quadro pianificatorio vigente e di definizione dell'assetto locale, si evidenzia come la variante, e la conseguente attuazione dell'intervento, non si sovrapponga ad aree vincolate o soggette a particolari indirizzi di tutela e salvaguardia, così come ad ambiti di possibile sviluppo di sistemi di pregio. La modifica di destinazione d'uso proposta inoltre non altera in modo sensibile gli assetti o gli usi, trattandosi di tipologie di trasformazioni ammesse coerenti con il disegno locale e le caratteristiche del contesto. Si interviene all'interno di un tessuto urbano, seppur caratterizzato da alcuni elementi di interesse ambientale, che quindi non evidenzia fattori di incompatibilità o potenziali criticità. Interessando spazi già destinati ad uso insediativo non si concorre all'aumento del consumo di suolo, in particolare la variante mantiene stabili, seppur con gestione diversa, gli spazi verdi di maggior interesse presenti all'interno dell'area di analisi.

In quanto alle componenti fisiche si evidenzia come la variante non intervenga modificando il grado di trasformabilità già previsto, e comunque saranno realizzate opere tali da non alterare lo stato dei luoghi. La variante inoltre prevede la riduzione del carico antropico turistico, a seguito di una contrazione delle volumetrie destinate al turismo. A questo fa seguito un'ulteriore riduzione delle superfici coperte, risultando in tal senso la proposta migliorativa rispetto quanto ammesso dal PRG vigente.

L'attuazione, in fase realizzativa, di soluzioni tecniche che sfruttino l'efficienza energetica e l'utilizzo di fonti rinnovabili, assicureranno una maggiore compatibilità ambientale. In tal senso scelte architettoniche e soluzioni tecniche dovranno essere sviluppate in tal senso.

Queste attenzioni sono legate alla riduzione dei possibili impatti per la salute pubblica e qualità naturalistica.

Quest'ultimo aspetto appare di interesse considerando il contesto della pineta litoranea di Jesolo. La scelta di confermare la potenziale trasformazione all'interno dell'area prospiciente via Oriente si sviluppa in linea con i principi di tutela e valorizzazione delle aree di pineta esistenti. Gli indirizzi di gestione previste all'interno delle norme tecniche in variante, per quanto riguarda le aree verdi, spazi scoperti ed elementi vegetali, sono coerenti con i principi di tutela del patrimonio esistente e riduzione dei possibili deterioramenti degli spazi di qualità esistenti.

La possibilità di localizzare manufatti all'interno dell'area sud è estremamente ridotta, e può risultare utile alla gestione dell'area, nonché all'istaurarsi di fenomeni di abbandono e degrado della stessa. Si considera tuttavia necessario localizzare tali volumi in prossimità del perimetro esterno dell'area, mantenendo così una continuità dell'ambito di pineta. Allo stesso modo i percorsi di collegamento con questa, o gli accessi all'arenile, dovranno limitare la frammentazione dell'area.

Analizzando gli aspetti paesaggistici si rileva in prima istanza come l'intervento possa avere effetti migliorativi in ragione della componente identitaria e di qualità estrinseca e rappresentativa della realtà urbana di via Oriente, così come del contesto più complessivo. Tale valutazione è strettamente connessa a come l'intervento previsto in attuazione della variante sarà realizzato utilizzando soluzioni architettoniche di pregio. Si tratta quindi di un effetto migliorativo che trova la sua forza non solo a livello locale, ma anche in relazione al contesto più ampio.

La particolare trattazione delle disposizioni planimetriche e volumetriche, analizzate in precedenza, rilevano che la distribuzione degli edifici con altezza decrescente a partire dal lato strada verso il lato spiaggia, assicura un effetto percettivo di valore per l'affaccio urbano, e allo stesso tempo una riduzione delle



percezioni degli edifici dal lato spiaggia, coniugando aspetti di valorizzazione urbana e integrazione con le valenze percettive naturali.

Sul piano urbano e sociale il nuovo assetto previsto, e in particolare delle funzioni localizzabili, potranno avere effetti migliorativi sia per la qualità urbana locale che per il settore turistico, che rappresenta un elemento di particolare valore per il contesto comunale. La scelta di modificare l'offerta turistica, eliminando la pura offerta alberghiera, risulta in linea con le tendenze e dinamiche attuali.

L'integrazione tra offerta turistica e attività socio-sanitaria evidenzia la scelta di sviluppare, in coerenza con le strategie di sviluppo territoriali e locali, un sistema urbano complesso, dove diverse tipologie di attività, attrattività e servizi, concorrano a delineare una realtà di qualità, che superi il classico modello balneare.

L'attività sanitaria potrà avere ricadute positive per la componente pubblica e collettiva, dal momento che oltre all'offerta di carattere sanitario strettamente connessa agli aspetti della salute pubblica, si svilupperà un centro di ricerca, con sviluppi quindi di aspetti di carattere sociale sovrallocale.

L'attuazione delle indicazioni utili all'integrazione dell'intervento rispetto agli elementi ambientali e naturalistici, previste dalla variante stessa, assicurano il contenimento di possibili alterazioni significative. L'approfondimento degli aspetti legati alla vegetazione e valorizzazione dello spazio verde a sud, in fase di progettazione di dettaglio, secondo i principi e indirizzi del PRG oltre che della variante stessa concorrerà ad aumentare la coerenza tra realtà antropica e sistema naturalistico.

In sintesi si valuta come la variante proposta non altera in modo significativo l'assetto locale rispetto quanto già previsto dal PRG, adottando soluzioni consone a rendere fattibile un intervento che apre ad un'offerta turistica e sociale più ampia. Sul piano attuativo, in ragione della realizzazione di quanto previsto dalla variante, gli accorgimenti già previsti in sede di strumento urbanistico, oltre ad attenzioni indicate all'interno della presente valutazione, concorrono a rendere maggiormente compatibile l'intervento rispetto al contesto in oggetto. La realizzazione dei manufatti, così come degli spazi non costruiti, secondo un'ottica di qualità estetica e costruttiva assicurano effetti positivi per l'area in se e per gli spazi limitrofi, sotto il profilo urbano, sociale e paesaggistico.

All'interno della tabella a seguito si sintetizzano i principali aspetti relativi alla valutazione dei possibili effetti all'interno delle componenti ambientali più significative, utili ad esprimere un giudizio di compatibilità tra proposta di variante e ambiente.



sistema	componente	effetto	impatto
fisico	aria	possibile sporadico aumento della concentrazione di inquinanti	
	acque superficiali	non si considerano interferenze o alterazioni di carattere qualitativo o	
	acque sotterranee	non si considerano interferenze o alterazioni di carattere qualitativo o	
	rumore	limitati aumenti dovuti all'aumento dei veicoli attratti	
naturalistico	flora	tutela e valorizzazione degli spazi di maggior integrità	
	fauna	tutela e valorizzazione degli spazi di maggior integrità a supporto della componente	
	rete ecologica	tutela e valorizzazione di spazi potenzialmente reazionati con il	
paesaggistico	elementi di tutela	realizzazione di elementi che devono rapportarsi con le aree di valore	
	caratteri locali	creazione di un nuovo elemento identitario e qualificante	
sistema antropico	residenza	nuove offerta	
	socio-economia	nuova offerta turistica integrata	
	qualità urbana	valorizzazione della realtà urbana	
	salute	creazione di un polo di carattere socio-sanitario	
	mobilità	aumenti di flussi limitati e di carattere non sistematico	

impatto	
negativo rilevante	
negativo ridotto	
nullo o non significativo	
positivo ridotto	
positivo rilevante	



## **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