

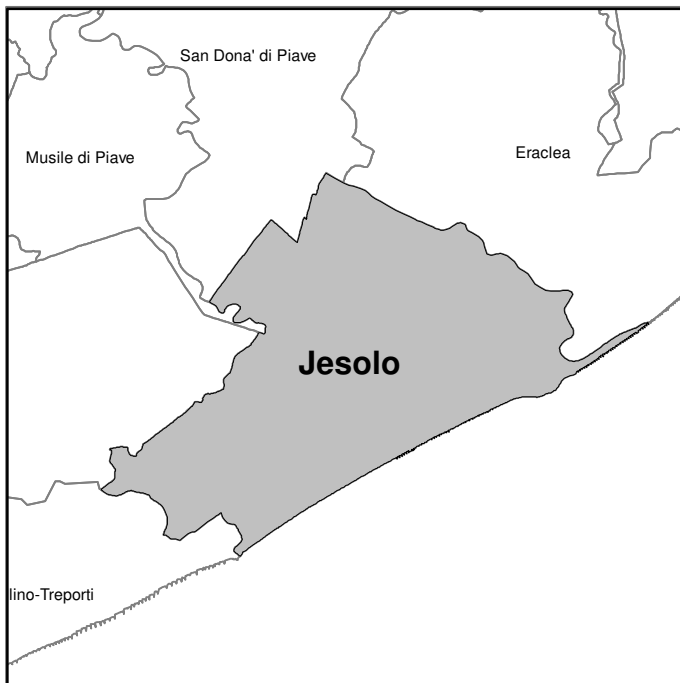


Regione Veneto  
Provincia di Venezia  
Comune di Jesolo

**P.A.T.**  
Piano di Assetto del Territorio

**R 02**

# RELAZIONE SINTETICA



## GRUPPO DI PROGETTAZIONE

### PROTECO ENGINEERING

urb. Francesco Finotto  
arch. Valter Granzotto

### STUDIO MASTELLA

dott. geol. Cristiano Mastella

### STUDIO LEONI E IDEA VERDE

dott. agr. Maurizio Leoni  
dott. for. Michele Martin

### SOCIETA' ALIA

prof. Giovanni Campeol

### STUDIO LUGATO

arch. Dario Lugato

### DATAPIANO

dott. Francesco Russo

## IL SINDACO

**Valerio Zoggia**

## Assessore all'urbanistica

Otello Bergamo

## R.U.P.

arch. Renato Segatto

## Progettista

arch. Daniela Vitale

## Collaboratori alla progettazione

Adriana Trentin, Albino Zangrando, Martina Varaschin, Emanuele Cancian,  
Carlo Rocco, Diego Rinaldi, Riccardo Vignotto.

## Elaborato redatto da: PROTECO ENGINEERING

urb. Francesco Finotto  
urb. Alberto Azzolina

**Adottato**

**Approvato**



1. PREMESSA	5
2. LA COSTRUZIONE DEL PAT	6
2.1. La rigenerazione del territorio costiero	6
2.1.1. L'ambito della Laguna	6
2.1.2. La dorsale del Piave	7
2.1.3. Il litorale	7
Le aree di urbanizzazione consolidata	8
Gli ambiti di miglioramento della qualità urbana e territoriale	8
2.1.4. Il sistema infrastrutturale	8
2.1.5. La strategia di riqualificazione sostenibile	9
3. DEFINIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	12
3.1. ATO 1 LAGUNA	12
3.2. ATO 2 LITORALE	13
3.3. ATO 3 ENTROTERRA	13
4. LA COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO	15
5. LA DISCIPLINA DEL PAT	18
5.1. La ricognizione dei vincoli	18
Vincoli culturali e paesaggistici	18
Altri vincoli	18
Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore	19
Altri vincoli	20
5.2. L'organizzazione del sistema delle invarianti	21
Le invarianti di natura geologica	21
Le invarianti di natura paesaggistica	21
Le invarianti di natura ambientale	22
Le invarianti di natura storico-monumentale	22
Le invarianti di natura architettonica e ambientale	23
5.3. L'individuazione delle fragilità	25
Le aree soggette a dissesto idrogeologico	26
5.4. Le azioni di trasformazione del territorio	27
Le azioni strategiche	27
Aree di urbanizzazione consolidata	27
Edificazione diffusa	29
Aree di riqualificazione e riconversione	29
Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale	30
Parco rurale agriturismo	32
Ambito dell'arenile	33
Limiti fisici della nuova edificazione	33
Linee preferenziali di sviluppo insediativo	33
Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza	34
Grandi e medie strutture di vendita	34
<i>Grandi strutture di vendita</i>	34
<i>Medie strutture di vendita</i>	35
Opere incongrue, elementi di degrado e attività produttive	35
Sportello unico per le attività produttive (D D.P.R. n. 160/2010)	35
Compatibilità ambientale degli interventi edilizi	35
Il Sistema Relazionale	36
Viabilità di progetto di rilevanza strategica	37
La mobilità pubblica di trasporto stagionale	37
Viabilità principale da potenziare	38
Viabilità di progetto di rilevanza locale	38
Criticità infrastrutturali	38
Il sistema ciclopedonale	38

Strutture per la protezione della costa	39
Potenziamento infrastrutturale delle vie d'acqua e della diportistica	39
Porto turistico, Darsene e Porto a Mare	40
Tutela e edificabilità del territorio agricolo	40
5.5. Disposizioni per l'attuazione	42
Perequazione urbanistica	42
Credito edilizio	42
5.6. Disposizioni per il Piano degli Interventi	43
5.7. Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità	44
<i>Criteria di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni</i>	47
5.8. Disciplina degli ambiti territoriali omogenei	60
5.8.1. DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	60
Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO	60
5.8.2. DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI	61
5.8.3. LA DISCIPLINA PARTICOLARE DEGLI AT	62
ATO n. 1 Laguna	62
ATO n. 2 Litorale	62
ATO n. 3 Entroterra	63
5.9. Elementi del dimensionamento	64
5.9.1. L'ORIZZONTE DEMOGRAFICO	64
Andamento della popolazione	64
Andamento della composizione media della famiglia	71
La domanda di abitazioni	72
Dimensionamento relativo alle previsioni decennali della Domanda	54
Il fabbisogno strategico	54
Sintesi del fabbisogno residenziale strategico	75
5.9.2. IL DIMENSIONAMENTO TURISTICO	75
5.9.3. LE QUANTITÀ DI PROGETTO	79
Gli abitanti teorici aggiuntivi	79
Le previsioni turistiche	58
La verifica degli standard urbanistici	80
Verifica dell'utilizzo della zona agricola	81

## 1. Premessa

Il PAT, così come configurato dalla L.R. 23 aprile 2004 n. 11, rappresenta in generale la «carta dell'autonomia urbanistica del comune». L'elaborazione di questo nuovo strumento di pianificazione rappresenta pertanto il momento «costitutivo» dell'azione urbanistica che il comune di Jesolo svilupperà nel corso del tempo, mediante i successivi Piani degli Interventi.

Il PAT perciò non si limita a recepire il quadro della pianificazione comunale vigente e ad integrarlo con quella sovraordinato (Provinciale e Regionale), ma prospetta una visione strategica dell'assetto del territorio comunale, promuovendone lo sviluppo sostenibile sulla base delle specifiche vocazioni territoriali, definendo le invarianti di natura geologica, paesaggistica, storico-monumentale, architettonica e ambientale in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale, assicurando la messa in sicurezza dei centri abitati e del territorio dai rischi di dissesto idrogeologico.

## 2. La costruzione del PAT

### 2.1. La rigenerazione del territorio costiero

Nel corso del '900, prima la bonifica integrale e poi il turismo balneare hanno dato al territorio di Jesolo un vasto comprensorio agricolo e un esteso lungomare turistico, trasformandone radicalmente l'economia, l'ambiente e il paesaggio. Lungo i 12 km di costa, possiamo riconoscere tre ambiti territoriali omogenei:

- il primo a ovest comprende le aree appartenenti alla Laguna nord di Venezia e i territori posti in destra Sile (Piave Vecchia). L'ambito lagunare è composto da una serie di valli da pesca e da fiumi di grande valore ambientale ed ecologico.
- Il secondo corrisponde all'ambito della dorsale del Fiume Piave, che ospita i centri urbani dell'entroterra e costituisce l'ultimo tratto del grande corridoio ecologico che collega i territori alpini al mare.
- Infine l'ambito centrale, che interessa uno spazio molto più ampio e comprende il centro urbano di Jesolo e la città turistica di Lido di Jesolo, collegate da un rilevante sistema infrastrutturale e da ampie aree agricole.

Su ciascuno dei tre ambiti sono in corso trasformazioni importanti: sta cambiando l'agricoltura, sta cambiando il turismo balneare, si sta modificando la domanda di tempo libero, si sta rafforzando il sistema della mobilità territoriale e integrando quello di accessibilità alla costa. È fondamentale comprendere il ruolo di Jesolo in tale processo di cambiamento, per orientare positivamente le spinte al rinnovamento.

Infatti, a Jesolo tutti i temi dell'assetto territoriale, su cui si sta misurando la pianificazione nel Veneto, hanno una declinazione specifica e non omologabile a quella di altre realtà, anche vicine. Le forti relazioni di Jesolo con il sistema metropolitano centrale del Veneto, che comprende la fascia pedemontana e le città di Padova, Treviso, Vicenza e Venezia, ne mettono in luce le peculiarità, configurandola come la città balneare dell'area metropolitana centrale veneta.

#### 2.1.1. L'AMBITO DELLA LAGUNA

L'ambito lagunare è formato da un'alternanza di specchi d'acqua e da argini che ne disegnano la forma. In tale contesto gli unici elementi di carattere insediativo puntiforme sono gli

edifici dislocati lungo il corso del Sile e quelli edifici storico testimoniali posti a presidio delle valli da pesca.

La sfida sta nel coniugare le dinamiche di evoluzione di questi ambienti d'alto valore naturalistico con l'energia e le risorse necessarie per garantirne la manutenzione e la cura. L'operazione di rigenerazione territoriale può condurre alla formazione di un'immagine unica nel contesto litoraneo, fruibile particolarmente nei periodi di bassa stagione (primavera ed autunno), contribuendo ad estendere la stagionalità del territorio.

### 2.1.2. LA DORSALE DEL PIAVE

La produzione agricola resta fondamentale per questo territorio, pur non essendo esente da difficoltà economiche. L'integrazione dell'economia agricola con la cultura dell'ospitalità e del tempo libero potrà far leva sui presidi esistenti nel territorio rurale, idoneamente attrezzati o riconvertiti.

Altre aree potranno essere utilizzate per creare nuove forme di contaminazione tra gli spazi residenziali e quelli di servizio al turismo a forte valenza ambientale: campi da golf, maneggi, aviosuperficie. I corsi d'acqua (del Sile e del Piave, ma anche dei canali) potranno essere utilizzati per portare all'interno la fruizione ricreativa: il paesaggio visto dalla barca nella terraferma è completamente diverso da quello percepito lungo le strade di campagna.

### 2.1.3. IL LITORALE

Si tratta di una delle più grandi città balneari dell'Alto Adriatico, costruita a partire dagli anni 1920, ma completata nella seconda metà del Novecento nel litorale compreso tra la foce del Fiume Piave e quella del Fiume Sile (Piave Vecchia), formatosi nel tempo attraverso la giustapposizione di fasci di cordoni sabbiosi.

L'urbanizzazione del territorio è avvenuta appoggiandosi prima al tracciato perilagunare del Fiume Sile e successivamente sviluppandosi in parallelo al litorale, con fasce di densità decrescente, e tipologie insediative diverse: organizzate sulla base di un reticolo ortogonale nella parte più settentrionale, disposte a spina di pesce nella parte centrale e appoggiate alla maglia larga delle colonie marine e delle strutture ricettive all'aperto ad oriente.

Più recentemente è stato avviato un radicale processo di rinnovo urbano che ha portato alla riqualificazione di parti importanti della città balneare.

#### *Le aree di urbanizzazione consolidata*

Il PAT si propone di guidare la riqualificazione urbanistica dell'edificato, in cui si riconoscono tipologie insediative diverse, con gradi differenti di maturazione e obsolescenza, a partire dalle interessate dalla presenza di forme d'ospitalità obsolete, interessate da forme di ricambio gestionale o generazionale, evitando in ogni caso l'impovertimento della dimensione di impresa. Il PAT agisce puntando sulla rigenerazione, riqualificazione capillare e diffusa del patrimonio immobiliare, che coniughi il rinnovo dell'ambiente cittadino (piazze, marciapiedi, parcheggi, zone pedonali, arredi, viabilità di servizio e di distribuzione) con il rinnovo tecnologico ed energetico degli edifici, riconoscendo le necessità di ampliamento o ristrutturazione fisiologica degli edifici esistenti.

#### *Gli ambiti di miglioramento della qualità urbana e territoriale*

Più che puntare su nuovi carichi insediativi il PAT si propone di riprogrammare quella parte di trasformazione già prevista dagli strumenti urbanistici vigenti e non ancora attuata per diverse ragioni. La nuova pianificazione dovrà interessare sia le aree prossime alla foce e al corso del Fiume Sile, sia l'ambito di Parco Equilio, sia la dorsale di Via Roma Destra-Via Adriatico, sia l'ambito della cosiddetta "Campana", che le aree del Parco Pineta, disposte tra il Canale Cavetta e la Pineta di Cortellazzo.

In tale cornice, gli interventi di trasformazione territoriale dovranno consentire il completamento del sistema infrastrutturale della città balneare, anche in relazione al potenziamento delle strutture di servizio alla navigazione fluviale e costiera, assicurando la realizzazione di servizi a supporto al turismo ed alla città, la riqualificazione ambientale del fronte litoraneo, salvaguardando gli ambiti di maggior pregio naturalistico.

#### 2.1.4. IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Per il sistema infrastrutturale gli obiettivi sono stati così definiti:

- Potenziamento delle infrastrutture per la mobilità, locale all'interno del comune ed esterno con i collegamenti intercomunali;



- Miglioramento e ottimizzazione della circolazione veicolare interna al comune, sia nei riguardi del traffico locale che di quello turistico e di transito;
- Potenziamento del trasporto stagionale e litoraneo in coerenza con il quadro della viabilità autostradale, potenziamento del nuovo sistema dei parcheggi scambiatori, della rete di percorsi pedonali, della rete delle piste ciclabili e infrastrutturazione della rete di navigabilità delle acque interne.

#### 2.1.5. LA STRATEGIA DI RIQUALIFICAZIONE SOSTENIBILE

In questo contesto di progressivo mutamento si tratta di individuare i valori fondamentali da tutelare e promuovere, sostenendo l'agricoltura, rigenerando i centri abitati, trasformando il turismo da *evento balneare e litoraneo* a fenomeno *territoriale*, utilizzando le vie d'acqua, i Fiumi Sile e Piave, la Litoranea Veneta come dorsali del cambiamento, riducendo la pressione sul litorale ed ampliando l'offerta e la stagionalità turistica. Si delineano pertanto azioni di:

- difesa e riqualificazione della linea di costa;
- Rigenerazione degli insediamenti litoranei di primo impianto;
- Tutela e salvaguardia degli ambienti naturali e dei contesti di valore storico;
- Rinaturalizzazione di porzioni di aree di più recente bonifica di limitato valore agricolo;
- Riqualificazione dei centri abitati.

Si tratta di dare al sistema turistico litoraneo un retroterra infrastrutturale, ambientale e di servizi adeguato, come accade nei territori costieri simili, dove località balneari e sistema insediativo sono intrecciati alla scala territoriale (Olanda, Francia, e negli Stati Uniti gli stati di Florida e California) ripristinando le connessioni ecologiche, riqualificando i paesaggi degradati, potenziando le strutture funzionali alla nautica da diporto per la navigazione sia nelle acque marittime sia nelle acque interne.

*Non si tratta di azioni isolate, ma di una linea di riqualificazione territoriale che accomuna tutto il distretto turistico della Città Metropolitana di Venezia, che il PAT di Jesolo declina secondo le peculiarità locali.*

Infatti, la trasformazione delle strutture e attrezzature turistiche, l'evoluzione dell'agricoltura, la riorganizzazione del

sistema di accessibilità al mare, riguarda tutto il territorio della costa orientale veneziana, un entroterra piano, che si distende per circa quaranta chilometri tra la laguna nord di Venezia e quella di Marano, inciso da fiumi alpini, solcato da assi viari di relazione tra l'arco dei centri urbani pedemontani, quello dei centri di seconda fascia, e quello dei centri litoranei locali.

Il margine morfologico e logistico di questo distretto è determinato dal Corridoio V, dislocato a poco più di venti chilometri dal mare e irrobustito dall'aeroporto internazionale Marco Polo.

Se consideriamo l'economia di questo territorio, osservandola dal punto di vista dei consumi, dei residenti e dei turisti, possiamo aggiungere nuove considerazioni a quelle sviluppate sinora.

Possiamo stimare la spesa annua a Jesolo in circa 1,1 miliardi di euro, di cui il 34% dovuto alla spesa dei residenti (valutata a circa € 40 il giorno) e il 66% alla spesa dei turisti (valutata a circa € 95 il giorno). Sommata a quella di Cavallino-Treporti la spesa complessiva annuale raggiunge i 2 miliardi di euro, ed è equivalente a quella che si ottiene per Venezia sommando alla spesa equivalente a 10 milioni di presente turistiche quella dei circa 56 mila residenti nel Centro Storico.

La spesa annua in tutti i comuni del litorale orientale della Città Metropolitana di Venezia ammonterebbe a circa 3,8 miliardi di euro: in termini di residenti ciò corrisponderebbe a una città di oltre 250 mila abitanti, di cui 76 mila riferiti al territorio di Jesolo, 57 mila a quello di Cavallino-Treporti, 17 mila a Eraclea, 53 mila a Caorle e 63 mila a San Michele al Tagliamento-Bibione. In altri termini, il peso del consumo turistico a Jesolo vale circa due volte quello dei residenti e nel litorale orientale rappresenta il 70% del totale.

Naturalmente questi valori indicano un problema strutturale: nel litorale orientale circa il 70% dei consumi si concentra in un breve periodo dell'anno, generando forti squilibri sul sistema sociale ed economico. Completamente opposto, è il risultato a Chioggia-Sottomarina, dove la parte dei consumi turistici rappresenterebbe circa un quarto del totale.

La costa orientale della Città Metropolitana di Venezia va considerata unitariamente come un luogo privilegiato, dove abitare, da cui partire per lavorare o fare vacanze. Non solo un quartiere cosmopolita ma anche un parco residenziale aperto, di grande qualità ambientale, che si distende dalla città lineare costiera fino ai centri storici di seconda fascia, alternando habitat naturali, nuclei residenziali, insediamenti turistici,

corridoi infrastrutturali, ampie fasce di rinaturalizzazione, ambiti di produzioni eccellenti. Con la Litoranea Veneta organizzata come cerniera e prospetto formale della prima linea turistica verso l'entroterra: parco navigabile lungo un sistema di canali che permette di viaggiare sulle acque interne (parallele alla costa) da Monfalcone al Po; spina di relazione che annoda canali, approdi, darsene, infrastrutture da diporto e servizi turistici.

### 3. Definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei

Per dare contenuto territoriale alla strategia di rigenerazione definita dal PAT sono stati definiti gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) che costituiscono l'unità fondamentale della pianificazione, sia in termini di carico insediativo e di dotazione di standard (per il PAT) sia per gli indicatori di stato e di pressione ai fini della VAS.

Si è assunto come elemento morfologico guida la rete capillare dei corsi d'acqua (fiumi, canali e capofossi), elemento fondante l'organizzazione del territorio di pianura. Immediatamente ha preso corpo un disegno aderente alla forma del territorio, in grado di esprimere compiutamente la sua organizzazione strutturale. Per ciascun ATO sono stati definiti i seguenti contenuti strategici:

#### 3.1. ATO 1 LAGUNA

- Conservazione degli habitat prioritari delle aree nucleo della Laguna superiore di Venezia, assicurando la tutela delle risorse vegetali, ittiche e faunistiche, promuovendone la fruibilità sostenibile per finalità scientifiche, didattiche e ricreative mediante adeguate forme di gestione.
- Valorizzazione del corridoio del Fiume Piave Vecchio come corridoio ecologico e percorso di visitazione turistica integrato con le attrezzature di supporto sia alla navigazione fluviale (pontili, attracchi per *houseboat*, *penichette*, *pontoon*) sia alla localizzazione di unità abitative galleggianti (*floating house*) secondo standard di elevata sostenibilità ed eco-compatibilità.
- Completamento del sistema di mobilità ciclopedonale, relazionando il percorso di visitazione turistica della Laguna con quello dell'entroterra e della costa mediante idoneo «schema direttore della Laguna».
- Realizzazione di una infrastruttura turistica per la visitazione, la sosta e il pernottamento, anche recuperando, riqualificando e ricomponendo le strutture esistenti, che integri le strutture a terra con quelle in acqua, raccordate con il sistema di mobilità ciclopedonale e di fruizione turistica, assicurando la reversibilità delle infrastrutture e dei ripari.

### 3.2. ATO 2 LITORALE

- Valorizzazione del corridoio del Fiume Piave Vecchio come corridoio ecologico e percorso di visitazione turistica integrato con le attrezzature di supporto sia alla navigazione fluviale (pontili, attracchi per *houseboat*, *penichette*, *pontoon*) sia alla nautica da diporto, sia alla localizzazione di unità abitative galleggianti (*floating house*) secondo standard di elevata sostenibilità ed eco-compatibilità.
- Completamento degli spazi per attività ricettive all'aria aperta, ricreative e del tempo libero di Parco Equilio (Golf, Pesca sportiva, sport equestri, parco delle scienze e tradizioni, scuola fattoria, Ostello per la Gioventù).
- Riqualficazione del paesaggio della costa riqualficando i diversi settori del frontemare, consolidando le strutture ricettive alberghiere, assicurando le relazioni paesaggistiche tra il fronte mare e l'entro terra mediante la valorizzazione degli assi spaziali ordinatori presenti nell'originario impianto di urbanizzazione, incentrati nell'isola pedonale e nel lungomare delle Stelle, contrappuntati dalla sequenza delle piazze centrali.
- Completamento della città del Lido, assicurando la riqualficazione del paesaggio urbano incardinato negli edifici di elevata qualità architettonica, nel progetto di riqualficazione urbana - Città della Notte - e nel landmark delle torri, nonché la valorizzazione delle strutture ricettive all'aperto come presidi dell'infrastruttura verde costiera.
- Rigenerazione del sistema insediativo diffuso compreso entro l'ambito del parco rurale agriturismo.
- Completamento del sistema della portualità turistica alla foce dei fiumi Sile e Piave.
- Rafforzamento della dorsale urbana del commercio.

### 3.3. ATO 3 ENTROTERRA

- Tutela e riqualficazione della Dorsale Verde del Fiume Piave come *greenway*, corridoio ecologico e percorso di visitazione turistica.
- Valorizzazione dei corridoi del Fiume Piave e Piave Vecchio come corridoi ecologici e percorsi di visitazione turistica integrati con le attrezzature di supporto sia alla navigazione e l'utilizzo fluviale (pontili, attracchi per *houseboat*, *penichette*, *pontoon*, *bilance*) sia alla

localizzazione di unità abitative galleggianti (*floating house*) secondo standard di elevata sostenibilità ed eco-compatibilità.

- Rafforzamento e riqualificazione del sistema insediativo - centri urbani dell'entroterra (Passarella, Ca' Pirami e Ca' Fornera).
- Completamento dell'area Agro-produttiva di Via Roma Sinistra, anche mediante la localizzazione di attività commerciali del settore non alimentare, entro il limite del 30% della superficie territoriale.
- Riqualificazione e recupero delle corti rurali e dei centri aziendali dismessi o non più funzionali all'utilizzo del fondo agricolo, riconoscendone il ruolo di presidi dell'infrastruttura verde.

## 4. La costruzione del quadro conoscitivo

Il quadro conoscitivo è stato redatto secondo le disposizioni regionali. In particolare:

### MATRICE 01 – INFERRBASE

Si sono inserite le banche dati fornite dalla regione e si è provveduto a:

- Aggiornare la carta tecnica regionale con inserimento della nuova edificazione e della viabilità, tramite il confronto con immagini aeree, sopralluoghi diretti sul terreno e indicazioni specifiche inviate e raccolte dai tecnici comunali soprattutto sulla viabilità e sui percorsi pedonali e ciclabili.
- Analisi del territorio con creazione di un modello digitale e analisi delle altezze, delle pendenze e dell'andamento dei deflussi.
- Ricostruzione della rete viaria comunale con codifica e correzione degli errori materiali.

### MATRICE 02 – ARIA

Sono stati raccolti i dati forniti da ARPAV.

### MATRICE 03 – CLIMA

Anche in questo caso sono stati utilizzati i dati forniti da ARPAV, per quanto attiene alla piovosità ed alle temperature.

### MATRICE 04 – ACQUA

Si è provveduto a:

- Inserire i dati di qualità biologica dei corsi d'acqua.
- Inserire i dati provenienti dal Piano Regionale di Risanamento dell'Acqua e dal Piano Regionale di Tutela.
- Individuare la rete idrografica superficiale.
- Acquisire e georiferire i sistemi di distribuzione e di depurazione delle acque.

### MATRICE 05 – SUOLO SOTTOSUOLO

I dati acquisiti sono stati i seguenti:

- Cartografia disponibile nell'ambito dei documenti del PRG del Comune.
- Carta geologica predisposta dalla Provincia di Venezia.

La raccolta delle informazioni ha consentito di aggiornare ed integrare la conoscenza geologica del territorio e si è provveduto quindi a predisporre:

- Le carte Geologica, Geomorfologica ed Idrogeologica del territorio.
- La codifica grafica secondo le indicazioni della Regione Veneto e la produzione cartacea delle cartografie relative.

Al fine di stimare con precisione la superficie dei terreni interessati da SAU è stata inoltre realizzata una cartografia specifica di uso del suolo che ha utilizzato con fonte del dato la foto satellitare del 2009 aggiornata con sopralluoghi mirati sul terreno.

#### MATRICE 06 – BIODIVERSITÀ

Si è provveduto quindi all’inserimento delle banche dati regionali e all’approfondimento comunale con:

- Individuazione sul territorio dei sistemi ecorelazionali, attraverso la schedatura dei corridoi ecologici e l’individuazione dei sistemi ecologici.
- Analisi delle specie di flora e fauna.
- Determinazione dell’indice di pressione antropica.

#### MATRICE 08 – PATRIMONIO CAA

Inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con:

- Inserimento del perimetro di centro storico.
- Individuazione del patrimonio Storico Architettonico comunale.
- Individuazione delle presenze di archeologia industriale.

#### MATRICE 09 – INQUINANTI FISICI

I dati relativi alla matrice sono stati acquisiti dai Comuni, dalla Regione Veneto e dall’ARPAV, in particolare si è provveduto a:

- Acquisire ed informatizzare i piani di zonizzazione acustica del comune.
- Individuare gli elettrodotti e la relativa fascia di rispetto.
- Individuare e cartografare gli impianti di emissione di onde elettromagnetiche.

#### MATRICE 10 – ECONOMIA E SOCIETÀ

Inserimento delle banche dati regionali e individuazione comunale di:

- Parcheggi esistenti e di progetto.



- Estensione della superficie agricola utilizzata del Comuni.
- Patrimonio edilizio comunale.

#### MATRICE 11 – PIANIFICAZIONE E VINCOLI

La definizione del quadro conoscitivo relativo a questa matrice ha comportato notevole impegno poiché sono state avviate e portate a termine le seguenti attività specifiche:

- Allineamento del PRG comunale secondo le direttive della Regione Veneto e in particolare con l’adattamento alla CTR aggiornata.
- Inserimento e aggiornamento della cartografia di PRG con le varianti approvate dal Comune e la zonizzazione dei Piani Urbanistici Attuativi efficaci.
- Definizione e controllo dei corsi d’acqua vincolati.

## 5. La disciplina del PAT

### 5.1. La ricognizione dei vincoli

Sinteticamente sono stati individuati e restituiti cartograficamente sia i vincoli paesaggistici sia quelli derivanti dalla pianificazione di livello superiore.

#### *Vincoli culturali e paesaggistici*

- a) Immobili vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004: Torre del Caligo – D.M. 31/03/1928; Resti ed adiacenza della Chiesa di San Mauro – D.M. 11/11/1955 e D.M. 07/11/1966; Ex Casa del Fascio – D.M. 06/07/2008
- b) Aree soggette a prescrizioni di tutela indiretta di cui all'art. 45 del D.Lgs. n. 42/2004.
- c) Aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004:
  - Zona costiera sita nel comune di Jesolo – D.M. – 19590505.
  - Specchio acqueo antistante il territorio del comune di Jesolo – D.M. – 19681023.
  - Zona costiera e foce del fiume Sile site nel comune di Jesolo – D.M. – 19850801.
  - Ecosistema della Laguna di Venezia sito nel territorio dei comuni di Venezia, Jesolo, Musile di Piave, Quarto d'Altino, Mira, Campagna Lupia, Chioggia, Codevigo e Cavallino Treponti – D.M. – 19850801.
  - Ecosistema fluviale del Piave e della sua foce sito nei comuni di Jesolo e Musile di Piave – D.M. – 19850801.
  - Proposta di vincolo dell'area denominata 'Valle Ossi' e 'Laguna del Mort' alla foce del fiume Piave – P.R. 19911127.
- d) Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004:
  - territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia.
  - Corsi d'acqua: Fiume Sile, Canale Cavetta, Fiume Piave.
  - Territori coperti da foreste e da boschi.

#### *Altri vincoli*

- Zone sottoposte a vincolo idrogeologico;
- Zone sottoposte a vincolo di destinazione forestale;

- Siti di Interesse Comunitario: IT3250031 «Laguna superiore di Venezia» e IT3250013 «Laguna del Mort e pinete di Eraclea» - D.G.R. n. 2673/2004.
- Zone di Protezione Speciale: IT3250046 «Laguna di Venezia» - D.G.R. n. 2673/2004.

*Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore*

- Aree sottoposte a regime di vincolo dal PGBTTR;
- Zone vulnerabili da nitrati;
- Ambiti naturalistici di livello regionale. Aree soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistiche e ambientali di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione del PTRC 1992.
- Zone umide: Aree soggette direttive e prescrizioni per le zone umide di cui all'art. 21 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992.
- Centri storici. Aree individuate nell'Atlante dei centri storici della Regione Veneto e soggette alle disposizioni di cui all'art. 24 delle Norme di Attuazione del PTRC 1992.
- Zone archeologiche vincolate.
- Aree di tutela paesaggistica d'interesse regionale soggette a competenza provinciale, disciplinate dall'art. 34 del PTRC 1992: Settore costiero (44) - Laguna del Mort.
- Pinete litoranee., soggette alle direttive di cui all'art. 13 del P.A.L.A.V.
- Aree di tutela paesaggistica della Laguna del Mort e del Medio corso del Piave, ai sensi dell'art. 15 del P.A.L.A.V.
- Aree agricole di rilevante importanza ed interesse paesistico-ambientale, ai sensi dell'art. 21 lett. a) e b) del P.A.L.A.V.
- Casoni lagunari e di valle e i manufatti idraulici di interesse storico, ai sensi dell'art. 32 del P.A.L.A.V.
- Ambito per l'istituzione delle riserve archeologiche d'interesse regionale denominato Le Mure, ai sensi dell'art. 34 del P.A.L.A.V.
- Aree a rischio Idraulico e Idrogeologico in riferimento al P.A.I. Aree classificate dal P.A.I. come « P1 – aree a pericolosità moderata - Aree soggette a scolo meccanico, P1 - aree a pericolosità moderata, P2 aree a pericolosità media, P3 aree a pericolosità elevata, F (ambito fluviale) pericolo molto elevato», e pertanto soggette, in

particolare, alle disposizioni delle relative Norme di attuazione.

*Altri vincoli*

- Fasce di rispetto stradali, cimiteriali, dai depuratori, dalla discarica, dagli allevamenti zootecnici intensivi, dall'aeroporto Marco Polo di Venezia, dagli elettrodotti, dai pozzi di prelievo idropotabile.
- Servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica.
- Zone di tutela relative all'idrografia principale.
- Impianti di comunicazione elettronica a uso pubblico.
- Classificazione Sismica. Aree classificate come zone di classe 3 ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003.

## 5.2. L'organizzazione del sistema delle invariati

### *Le invariati di natura geologica*

Il PAT individua le invariati di natura geologica in conformità al PTCP della Provincia di Venezia: geositi (Cordoni di Jesolo-Cortellazzo, Lama del Mort, comprensiva della duna eolica e della velma esistente); paleoalvei; allineamento di dune e paleodune naturali e artificiali.

### *Le invariati di natura paesaggistica*

Il paesaggio non va considerato unicamente nel suo carattere eccezionale, ma va salvaguardato, gestito e pianificato anche il paesaggio della vita quotidiana, come fonte unica e irripetibile di valori identitari e soprattutto vanno recuperate le componenti più degradate. Il PAT individua le seguenti invariati di natura paesaggistica:

- a) *Ambiti a sensibilità paesaggistica*. Comprendono il vasto sistema di aree agricole caratterizzate da maggior frammentazione fondiaria: elementi infrastrutturali - strade, viabilità podereale e interpodereale, canali di scolo e irrigui - e manufatti edilizi.
- b) *Contesti figurativi*. Costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità (iconicità, riconoscibilità generale, identità condivisa, valenza simbolica) e quindi aree particolarmente rappresentative delle diverse tipologie di paesaggio meritevoli di tutela e protezione.
- c) *Coni visuali*, appartenenti ai contesti figurativi ed alla rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico di maggior rilevanza presenti nel territorio.
- d) *Filari e viali alberati di valore paesaggistico*, che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio della bonifica agraria e del paesaggio urbano della costa alto adriatica.
- e) *Grandi alberi*, principali emergenze vegetali puntiformi.
- f) *Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico*, costituita dagli itinerari che mettono in relazione le Valli e la Laguna nord, i corsi d'acqua, gli spazi rurali, i centri urbani e il litorale.
- g) *Aree agricole integre e di pregio*. Si tratta di aree non occupate da presente edificatorie, localizzate entro l'ambito lagunare definiscono un ambito paesaggistico di rilevante valore.

### *Le invarianti di natura ambientale*

Obiettivo del PAT è la conservazione di una qualità ambientale diffusa, ritenendo insufficiente la semplice enucleazione di porzioni di territorio soggette ad una tutela pur rigorosa, ma discontinue. Al fine di assicurare la continuità ecologica, si è definito un sistema articolato su elementi areali e di rete:

- a) *Aree nucleo*, appartenenti alla rete ecologica regionale, corrispondono ai siti della Rete Natura 2000 individuati ai sensi delle Direttive 79/409 CEE e 92/43/CEE (SIC e ZPS).
- b) *Aree di connessione naturalistica*. Localizzate nel territorio agricolo, costituiscono le principali fasce di connessione ecologica fluviale e territoriale con la rete ecologica provinciale. In tali aree si tenderà ad accrescere la tutela dell'agroecosistema e la conservazione della biodiversità.
- c) *Corridoi ecologici*, quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, avente struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione.
- d) *Stepping stone*, appartenenti alle aree nucleo ovvero con funzioni di aree d'appoggio che completano gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici attraverso aree naturali minori poste in maniera strategica in grado di offrire rifugio e nutrimento per gli organismi mobili, andando così a costituire un supporto valido per il loro trasferimento.
- e) *Varchi infrastrutturali*. Consentono gli attraversamenti della fauna in corrispondenza delle zone o punti di discontinuità alle vie di transizione, rappresentate da infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti antropici in generale.

### *Le invarianti di natura storico-monumentale*

Azione strategiche finalizzate alla tutela, recupero e valorizzazione dei tessuti urbani, dei manufatti e delle aree di interesse culturale e storico monumentale. A questo fine il PAT ha individuato e disciplinato le seguenti invarianti di natura storico-monumentale:

- a) *Centro storico*, costituito dall'agglomerato insediativo urbano e dagli elementi storici che concorrono a

definirlo (edifici e manufatti, strade, aree verdi, cortili e spazi aperti) di Jesolo-Cava Zuccherina.

- b) *Pertinenze scoperte da tutelare*: le aree di pertinenza degli edifici con valore storico testimoniale e delle emergenze architettoniche moderne.
- c) *Edifici con valore storico testimoniale*. Si tratta di edifici localizzati sia nei centri urbani, sia nelle aree agricole, che definiscono la memoria storica dei sistemi insediativi aggregati e diffusi del territorio.
- d) *Fortini militari e bunker* della prima e seconda guerra mondiale.
- e) *Manufatti dell'archeologia industriale*. Si tratta soprattutto di manufatti idraulici presenti nel territorio.
- f) *Cippi, casoni lagunari, cavane* localizzati singolarmente o per aggregati all'interno della territorio comunale.
- g) *Opere storiche e permanenze morfologiche della bonifica integrale*. Il PAT tutela le strade, la viabilità podereale e interpodereale, i canali di scolo e irrigui disposti lungo gli assi principali, i capitelli e le edicole posti agli incroci degli assi, le case coloniche e i centri aziendali che costituiscono gli elementi caratterizzanti la bonifica integrale del territorio di Jesolo.
- h) *Siti con ritrovamenti archeologici*. Sono stati individuati i siti presenti nella Carta Archeologica del Veneto, corrispondenti a qualsiasi tipo di ritrovamento o in situ o costituito da un'associazione di materiali sufficiente per definire la qualità del sito, ovvero da ritrovamenti sporadici (Jesolo-Le Mure).

#### *Le invarianti di natura architettonica e ambientale*

Al fine di soddisfare le esigenze espresse dalla comunità locale di conservazione delle valenze ambientali, paesaggistiche, sociali e architettoniche del complesso sistema costituito dalle strutture ed attrezzature alberghiere localizzate nel litorale di Jesolo, il PAT ha classificato tali strutture ed attrezzature alberghiere e le loro pertinenze fondiarie, come invarianti di natura architettonica e ambientale, al fine di contrastare i processi di dismissione e cambio di destinazione d'uso che comportano l'impovertimento del tessuto produttivo, edilizio e sociale della costa turistica, riducendo l'attività di manutenzione degli spazi e del territorio, col degrado complessivo dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio architettonico.

Va inoltre segnalato che il PI potrà disciplinare gli eventuali incrementi volumetrici finalizzati al consolidamento del sistema

delle strutture ricettive alberghiere medesime, e potrà inoltre prevedere specifici limiti in altezza in grado di consentire un significativo contenimento della percentuale di superficie coperta e dell'indice di impermeabilizzazione del suolo. Ai soli fini del dimensionamento il PI potrà non computare per le strutture ricettive alberghiere le superfici accessorie e di servizio fino alla concorrenza delle superfici destinate ai posti letto. Entro le aree di urbanizzazione consolidata del Lido dei Lombardi e del Lido Centrale, il PI per le strutture ricettive alberghiere con affaccio diretto sulla principale via commerciale (da Via D. Alighieri a Via dei Mille), potrà consentire l'utilizzo di una quota parte della superficie utile del piano terra per attività commerciali, di servizio e pubblici esercizi non superiore ai  $\frac{2}{3}$  della superficie utile medesima, e per un fronte non superiore ai  $\frac{2}{3}$  della lunghezza del prospetto fronte strada.



### 5.3. L'individuazione delle fragilità

Il Comune di Jesolo giace in destra idrografica del fiume lungo il tratto terminale del Fiume Piave, fino alla foce nel Mar Adriatico. Il territorio comunale si estende nella metà meridionale a quote pari o inferiori al livello del mare: le terre emerse sono il risultato di opere di bonifica attuate nel corso del 1800 e 1900.

Dato il contesto geomorfologico, in cui non sono presenti terreni idonei alla trasformazione non condizionata, ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali i terreni sono stati raggruppati dal PAT in due classi generali di compatibilità geologica: terreni idonei a condizione e terreni non idonei.

- a) Terreni idonei a condizione di tipo a): aree idonee a condizione per scadenti caratteristiche geotecniche (limi e argille) e scarsa profondità della falda (0-2 metri).
- b) Terreni idonei a condizione di tipo b): Aree idonee a condizione per scarsa profondità della falda.
- c) Terreni idonei a condizione di tipo c): Aree idonee a condizione per scarsa profondità della falda (0-2 metri) e vulnerabilità alta-elevata. Tali aree sono costituite in prevalenza da sedimenti.
- d) Terreni idonei a condizione di tipo d): Area lagunare interessata da barene mobili.
- e) Terreni idonei a condizione di tipo e): Siti con indagine in corso o oggetto di bonifica.

*Terreni non idonei.* Questa classe di compatibilità comprende i seguenti terreni:

- a) area demaniale dell'arenile;
- b) area di pertinenza fluviale del Sile;
- c) area di pertinenza fluviale del Piave;
- d) area di discarica.

Nei terreni che costituiscono l'arenile demaniale non è ammessa l'edificazione di manufatti permanenti di dimensioni significative; è ammessa la realizzazione di interventi di piccola entità (chioschi, arredo urbano, ecc.) previa adeguata indagine geologica. Nei terreni di pertinenza fluviale del fiume Sile compresi nel suo alveo attuale racchiusi dal sistema di argini, fino al piede della scarpata esterna degli stessi, è preclusa l'edificazione. Nei terreni di pertinenza fluviale del fiume Piave compresi nel suo alveo attuale e racchiusi dal sistema di argini, fino al piede della scarpata esterna degli stessi, ovvero quelli

definiti come Area Fluviale dal PAI del Piave è preclusa l'edificazione. Nelle aree di discarica è preclusa l'edificazione.

*Le aree soggette a dissesto idrogeologico*

Il Piano evidenzia le seguenti aree soggette a dissesto idrogeologico:

a) *Aree esondabili o a periodico ristagno idrico per insufficienza della rete strutturale fognaria, di bonifica o idrografica:*

- Allagamento per sormonto arginale del fiume Piave (non nel territorio comunale di Jesolo ma proveniente da monte).
- Allagamento per sormonto arginale del fiume Sile (in condizioni di marea eccezionale per rigurgito).
- Allagamento per deflusso difficoltoso della rete idrografica minore.
- Ristagno idrico per depressione morfologica e scarsa permeabilità.
- Allagamento per difficoltà di drenaggio della rete di scolo in ambito urbano (rete fognaria).

b) *Le aree colpite da fenomeni di marcata subsidenza causata dalla perdita di massa dal terreno conseguente all'ossidazione delle argille organiche messe a contatto con l'aria dopo la bonifica e la trasformazione in territorio agricolo di questo territorio.* Studi recenti hanno misurato tassi di subsidenza fino a 7 mm/anno. A questi tassi di ossidazione del suolo, i medesimi studi stimano un'addizionale subsidenza nei prossimi 50 anni. Queste considerazioni sono state fatte proprie dal PTCP a cui si deve la definizione delle aree colpite da questo fenomeno.

c) *Aree esondabili per mareggiata critica:* le aree di spiaggia dei lidi sono luoghi in continua evoluzione, dove l'equilibrio dovuto a fenomeni di erosione/ripascimento è particolarmente precario. Tali aree sono esposte al rischio di allagamenti durante gli eventi di mareggiata.

d) *Aree esondabili per maree critiche:* parte del territorio è a rischio di allagamento derivante da innalzamento del livello di marea della laguna per diverse altezze idriche sul piano campagna.

## 5.4. Le azioni di trasformazione del territorio

### *Le azioni strategiche*

Sono state distinte le parti di tessuto edilizio che restano sostanzialmente confermate (urbanizzazione consolidata e edificazione diffusa) o che necessitano di una riqualificazione locale, le parti che possono contribuire ad una riqualificazione complessiva della qualità urbana, le parti che necessitano di una radicale riconversione, le principali linee di espansione ed i corrispondenti limiti fisici e quantitativi.

### *Aree di urbanizzazione consolidata*

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata. Il PAT distingue diverse tipologie di aree di urbanizzazione consolidata in relazione al valore paesaggistico dell'ambito in cui sono inserite, alla morfologia storica degli insediamenti, alla qualificazione morfologica dei tipi stradali che la caratterizzano. Per ciascuna tipologia il PAT fornisce obiettivi specifici d'intervento:

- a) *Aree di urbanizzazione consolidata dei centri urbani maggiori:* riqualificazione delle aree degradate e degli spazi pubblici compresi tra Via C. Battisti, Via N. Sauro e Via G. Pascoli a Jesolo Paese, valorizzazione degli spazi pubblici e del fronte edificato lungo la Riviera del Sile-Piave Vecchia-Canale Cavetta migliorando i margini urbani e le relazioni visive con il paesaggio fluviale, riqualificazione degli spazi del polo scolastico; riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare.
- b) *Aree di urbanizzazione consolidata dei centri minori:* riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare; riqualificazione del tessuto edilizio in relazione alla qualificazione morfologica e funzionale della viabilità principale.
- c) *Aree di urbanizzazione con prevalenza di frange urbane:* riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare, valorizzazione ambientale degli spazi non costruiti, completamento delle opere di urbanizzazione primarie e del sistema insediativo, riqualificazione ambientale dei margini

urbani, consolidamento della dorsale del commercio lungo Via Roma Destra.

- d) *Aree di urbanizzazione consolidata della città giardino (ex Campana):* completamento del quartiere giardino finalizzato alla residenza stabile entro spazi di campagna urbanizzata con tipologie a bassa densità.
- e) *Aree di urbanizzazione consolidata dell'ambito della Pineta:* riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare, valorizzazione ambientale degli spazi non costruiti, risanamento e riqualificazione del tessuto edilizio con bonifica degli elementi detrattori. Riordino paesaggistico e recupero della viabilità minore, assicurando le relazioni ecologiche, tra l'arenile e il parco rurale agroturistico, proprie dell'infrastruttura verde della foce del Piave.
- f) *Aree di urbanizzazione consolidata del frontemare:* riqualificazione e consolidamento delle strutture e delle attrezzature turistico alberghiere anche mediante incrementi volumetrici e sopraelevazioni, finalizzati al miglioramento dei locali di pernottamento e alla implementazione dei servizi forniti (attrezzature, installazioni tecniche, aree comuni e servizi di interesse turistico).
- g) *Aree di urbanizzazione consolidata del Lido dei Lombardi:* riqualificazione e consolidamento delle strutture e attrezzature alberghiere, assicurando le relazioni paesaggistiche tra il fronte mare e l'entro terra mediante la valorizzazione degli assi spaziali ordinatori presenti nell'originario impianto di urbanizzazione, contrappuntati dalla sequenza delle piazze centrali.
- h) *Aree di urbanizzazione consolidata del Lido Centrale:* rigenerazione del patrimonio immobiliare, ricomposizione spaziale del tessuto edilizio e degli isolati urbani, con interventi di diradamento e addensamento in relazione alla qualificazione morfologica e funzionale della viabilità principale e secondaria, favorendo la riqualificazione del fronte mare, incrementando gli spazi di relazione tra la Galleria Bafile e il Lungomare delle Stelle, declinando il progetto della Città della Notte.
- i) *Aree di urbanizzazione consolidata del Lido di Levante:* rigenerazione del patrimonio immobiliare, riqualificazione degli isolati e del paesaggio urbano della costa incardinato nei progetti di alta qualità architettonica. Lungo l'asse di Via Altinate il PI prevede interventi di riqualificazione edilizia e ricomposizione spaziale degli isolati e dei singoli

lotti finalizzati al miglioramento della qualità urbana e dell'accessibilità all'arenile.

- j) *Aree di urbanizzazione consolidata del Lido Pineta*: valorizzazione delle strutture ricettive all'aperto come presidi dell'infrastruttura verde costiera. Riqualficazione dell'asse di Viale Oriente mediante la realizzazione di spazi pubblici (piazze) integrati con attività commerciali e di servizio.
- k) *Aree a destinazione produttiva confermata*: rafforzamento delle attività produttive e di servizio alla costa.
- l) *Aree a destinazione commerciale confermata*: valorizzazione delle polarità commerciali esistenti per garantire al territorio un sistema commerciale costiero competitivo entro i nodi della rete commerciale regionale.
- m) *Aree a destinazione agro-produttiva confermata*: completamento dell'insediamento esistente anche mediante la localizzazione di attività commerciali del settore non alimentare, entro il limite del 30% della superficie territoriale.

Per le strutture ricettive alberghiere individuate come invariante di natura architettonica e ambientale, localizzate all'interno dell'*ambito del frontemare* con non più di **25** camere o **50** posti letto alla data di adozione del PAT e non poste sulla *linea del frontemare*, nonché per tutte quelle esterne all'*ambito del frontemare*, il PI può consentire destinazioni d'uso diverse, qualora ciò non comporti una riduzione superiore al due per cento del numero dei locali di pernottamento (camere, junior suite, suite e unità abitative) certificati alla data di adozione del PAT nell'intero territorio comunale, previo specifico accordo di pianificazione.

#### *Edificazione diffusa*

Gli ambiti di «edificazione diffusa» comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati. Il PAT prevede il contenimento e la riqualficazione dell'edificazione diffusa.

#### *Aree di riqualficazione e riconversione*

Centri aziendali, complessi produttivi e edifici rurali, che per la natura obsoleta delle strutture e l'evoluzione delle modalità di produzione del settore agricolo e modificazione degli standard di vita sociale, sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e

funzionale attuale: il PI definisce le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento finalizzati al recupero delle corti rurali e degli edifici esistenti, riconoscendo il ruolo di presidi storici dell'infrastruttura verde ed elementi morfogenetici del paesaggio rurale; dovranno essere tutelati di elementi di pregio architettonico, di valore storico testimoniale o di archeologia industriale. In relazione alla loro localizzazione il PI potrà considerare le destinazioni d'uso ricettive alberghiere ed extralberghiere, le attività direzionali, il terziario diffuso, la residenza turistica, integrate con spazi ed attrezzature per le attività ricreative. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dei volumi incongrui oggetto di demolizione senza ricostruzione.

*Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale*

Le aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale sono state individuate in relazione allo stato e consistenza del tessuto edilizio e alla localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico. Per ciascuna area il PAT fornisce specifici obiettivi di riqualificazione morfologica e funzionale, in relazione al nuovo ruolo che assumono nel contesto urbano:

1. *Ambito di Via Cristo Re*: comprende un'area posta in destra Sile – Piave Vecchia, caratterizzata dalla presenza di un cospicuo edificio già utilizzato come stalla, di cui è prevista la ricomposizione spaziale per finalità turistico ricettive secondo standard di elevata sostenibilità ed eco-compatibilità, assicurando la tutela degli Habitat compresi entro l'area nucleo e la realizzazione dei percorsi di visitazione turistica integrati con le attrezzature di supporto sia alla navigazione fluviale (pontili, attracchi per *houseboat*, *penichette*, *pontoon*).
2. *Parco Equilio*. Comprende ambiti destinati alla localizzazione di molteplici attività sportive, ricreative, di svago e di strutture ricettive all'aria aperta:
  - A. Localizzazione di attrezzature per la pesca sportiva, sport equestri, nonché attività di supporto quali esercizi pubblici, attività commerciali specializzate, residenze per gli ospiti.
  - B. Localizzazione di attrezzature portuali per la nautica da diporto, strutture ricettive, pubblici esercizi.
  - C. Scuola Fattoria, corredata da strutture ricettive e per attività comuni.

- D. Completamento dell'ambito destinato alle attrezzature sportive e alla pratica del golf.
3. *Porto turistico*. Ambito destinato al potenziamento del porto turistico, comprensivo delle strutture di supporto, degli spazi ricreativi e di quelli destinati alle strutture alberghiere e residenze turistiche.
  4. *Ambito di Via Roma Destra*. Ambito destinato allo svolgimento di manifestazioni stagionali (circo, spettacoli itineranti, concerti, teatro tenda), attrezzature di interesse comune, strutture alberghiere e residenze turistiche.
  5. *Ambito di Via Gorizia*. Ambito destinato alla costruzione di impianti per la salute e in benessere, pubblici esercizi, attività ricettive e residenza turistica.
  6. *Isola Blu*. Localizzazione di attività commerciali, residenza turistica, servizi ed attrezzature destinate a completare il sistema insediativo esistente.
  7. *Porta Adriatico*. Salvaguardia degli spazi aperti e dei coni visuali verso la Laguna e completamento delle strutture di servizio alla nautica, con inserimento di attività commerciali specializzate e attrezzature sportive.
  8. *Dorsale urbana del Commercio*. Rafforzamento della dorsale del commercio localizzata lungo Via Roma Destra, integrata con spazi per attività ricreative, direzionali e ricettive, assicurando la razionalizzazione degli accessi e conservando gli spazi aperti e i coni visuali verso la laguna e il Fiume Sile - Piave Vecchia.
  9. *Parco agroturistico*. Area cardine dell'infrastruttura verde del Lido, destinata alla localizzazione di spazi di servizio, museo, parco delle scienze, attività ricettive, residenza turistica entro il paesaggio rurale, utilizzando gli elementi morfologici tipici del paesaggio della bonifica integrale (vie d'acqua, assi interpoderali, corti rurali).
  10. *Ambito di Via Martin Luther King*. Area destinata alla localizzazione di attrezzature di interesse comune, strutture alberghiere e residenze turistiche finalizzate al completamento del sistema insediativo esistente del Lido.
  11. *Ambito di Via Papa Luciani*. Area destinata alla localizzazione di attrezzature di interesse comune, strutture alberghiere e residenze turistiche entro il paesaggio rurale della bonifica integrale.
  12. *Parco Pineta*. Ambito di raccordo tra l'infrastruttura verde della Pineta e le aree agricole disposte lungo il Canale Cavetta, destinato alla localizzazione di strutture ricettive alberghiere e all'aperto, strutture residenziali,

impianti e stabilimenti di carattere turistico riservati allo svago, al gioco e allo sport, implementando le strutture esistenti e rafforzando il nucleo insediativo di Cortellazzo. È prevista la realizzazione di specchi d'acqua alimentati dal Canale Cavetta, al fine creare delle zone umide anche a fini ricreativi e di contestualizzazione paesaggistica dei nuovi insediamenti.

13. *Darsena di Cortellazzo.* Ambito destinato alla realizzazione della Darsena per la riqualificazione dei posti barca localizzati alla foce del Fiume Piave, comprensivo delle strutture di supporto e degli spazi ricreativi.
14. *Ex Caserma di Cortellazzo.* Area centrale del nucleo insediativo di Cortellazzo, destinata alla localizzazione di attività di servizio pubbliche e private e di residenza.
15. *Ambito di Via Oriente.* Ambito destinato alla localizzazione di impianti sportivi e strutture ricettive all'aperto.
16. *Ex campi da tennis.* Area destinata alla localizzazione di strutture ricettive alberghiere e residenze turistiche finalizzate al completamento del sistema insediativo esistente del Lido.
17. *Ex Minigolf.* Area destinata alla localizzazione di strutture ricettive alberghiere e residenze turistiche finalizzate al completamento del sistema insediativo esistente del Lido.
18. *Stabilimento Sabbiadoro.* Area destinata alla localizzazione di strutture ricettive alberghiere finalizzate al completamento del sistema insediativo esistente del Lido

#### *Parco rurale agriturismo*

Il PAT ha individuato l'ambito del «Parco rurale agriturismo» come con funzioni di ampia cintura a verde dei centri urbani di Jesolo Paese, Jesolo Lido e Cortellazzo, che per la prossimità agli insediamenti residenziali, e alle infrastrutture costituiscono ambiti di transizione e interconnessione tra le aree rurali, utilizzate ai fini della produzione agricola, e le aree più intensamente urbanizzate. Gli ambiti del «parco rurale agriturismo» svolgono un ruolo rilevante per la salvaguardia del territorio aperto e per la riqualificazione delle aree di frangia urbana e periurbana, ricucendo il margine degli insediamenti, compensando gli impatti delle aree urbanizzate e mitigando l'incidenza delle infrastrutture



### *Ambito dell'arenile*

Il PAT prevede:

- La riqualificazione del sistema delle attrezzature e dei servizi alla balneazione declinando la morfologia delle strutture in relazione alle diverse tipologie insediative delle adiacenti aree di urbanizzazione consolidata del Lido.
- Interventi di rinaturalizzazione dell'habitat costiero, e di potenziamento o ricostituzione del sistema dunoso con la tipica vegetazione arbustiva ed erbacea con la possibilità di visitazione attraverso percorsi didattici con fondo naturale o su percorsi protetti in legno in relazione all'adiacente contesto ambientale ed urbanizzato.
- La realizzazione di pontili da adibire a passeggiata panoramica con realizzazione di eventuali spazi di servizio (pubblici esercizi, terrazze panoramiche) e strutture per l'approdo, in relazione alle caratteristiche della passeggiata a mare e delle tipologie insediative delle adiacenti aree di urbanizzazione consolidata del Lido.

### *Limiti fisici della nuova edificazione*

Il PAT individua i principali limiti fisici della nuova edificazione in relazione agli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale e produttivo indicati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo.

### *Linee preferenziali di sviluppo insediativo*

Il PAT individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, classificandole in cinque categorie:

- a) Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle aree urbanizzate dell'entroterra, corrispondenti al completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate, finalizzate a favorirne la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l'inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali.
- b) Linee preferenziali di sviluppo degli insediamenti commerciali esistenti (C).
- c) Linee preferenziali di sviluppo degli insediamenti produttivi esistenti (P).

In generale, il PAT prevede la procedura di localizzazione dello *jus ædificandi* mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004, nelle seguenti aree:

- a) Aree non sottoposte a obbligo di Piano Urbanistico Attuativo dal P.R.G. vigente precedente all'entrata in vigore del PAT.
- b) Aree in cui siano decadute le previsioni urbanistiche ai sensi dell'art. 18 comma 7 della L.r. 11/2004.
- c) Aree in cui siano decadute le previsioni urbanistiche in quanto non compatibili con il PAT o ai sensi della specifica normativa tecnica del PAT.

L'accordo di pianificazione, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, dovrà contenere le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione. Il PI ha la facoltà di riservare una quota dello *jus ædificandi* previsto al credito edilizio.

#### *Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza (esistenti e di progetto)*

Sono attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (per l'istruzione, religiose, culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport, l'assistenza e la sanità, amministrative, civili, per l'interscambio, per gli impianti tecnologici di interesse comune) di notevole rilevanza.

#### *Grandi e medie strutture di vendita*

Il PAT ha definito i criteri per l'individuazione degli ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita in forma di esercizio singolo a grande struttura o di grande centro commerciale o parco commerciale e di altre strutture alle stesse assimilate in conformità a quanto previsto dalla lettera j) del primo comma dell'art. 13 della L.r. 11/2004. Il PAT ha definito altresì i criteri per la localizzazione delle medie strutture di vendita con superficie superiore a 1.500 metri quadri, in conformità al RR 21 giugno 2013, n.1.

#### *Grandi strutture di vendita*

ATO 2: «aree a destinazione commerciale confermata», come individuate nella Tav. 4 del PAT.

### *Medie strutture di vendita*

All'interno delle «aree a destinazione commerciale confermata» come individuate nella Tav. 4 del PAT, nonché nelle aree dismesse e degradate da riqualificare definite dal PI in conformità alla LR 50/2012 e al RR 21 giugno 2013, n.1, considerando prioritariamente le «aree di riqualificazione e riconversione», le «aree idonee al miglioramento della qualità territoriale» e le «aree di urbanizzazione consolidata», secondo il criterio dell'approccio sequenziale come definito dall'art. 2 del RR 21 giugno 2013, n.1

### *Opere incongrue, elementi di degrado e attività produttive in zona impropria*

Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, ha individuato le principali opere incongrue, elementi di degrado e attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina (distinguendo le attività da confermare, bloccare e trasferire) mediante il PI. Per le attività esistenti da confermare l'eventuale ampliamento non potrà essere superiore all'80% della superficie coperta esistente e in ogni caso non potrà superare i 1.500 m<sup>2</sup>.

### *Sportello unico per le attività produttive (D D.P.R. n. 160/2010 e successive modificazioni)*

L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n. 160/2010 e successive modificazioni, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PAT. Anche in questo caso, qualora l'attività produttiva esistente sia ubicata in zona impropria, gli eventuali ampliamenti non possono superare l'80 per cento della superficie coperta esistente e comunque i 1.500 m<sup>2</sup>

### *Compatibilità ambientale degli interventi edilizi*

È stata prevista la possibilità che il PI, nell'assegnare le carature urbanistiche e gli indici di zona, possa riservare parte del volume previsto nei singoli ATO come incentivo, per gli interventi edilizi a elevata sostenibilità ambientale. Gli indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi e i criteri per l'assegnazione delle quote volumetriche aggiuntive sono determinati dal PI, tenendo conto degli obiettivi specifici definiti dal PAT.

### *Il Sistema Relazionale*

Il territorio comunale di Jesolo è attraversato in direzione nord-sud ed est-ovest da due direttrici stradali:

- a) L'asse nord-sud è rappresentato dalla strada regionale SR 43 che dalla rotonda di Caposile arriva nel litorale in corrispondenza della rotonda Picchi, unico vero attuale accesso al litorale di Jesolo e del Cavallino.
- b) L'asse est-ovest è rappresentato dalla strada provinciale Via Roma Destra, poi via Fausta, che dalla rotonda Picchi conduce a Cavallino e Punta Sabbioni, mentre verso ovest la SP 46 si collega con Cortellazzo lungo il Canale Cavetta. Tale direttrice, essendo localizzata lontano dal litorale, non intercetta i flussi di traffico diretti a Cortellazzo.

Lungo il litorale, le strade comunali principali possono suddividersi in due tipi: strade locali, poste a ridosso del litorale nel centro abitato che danno accesso all'arenile e strade urbane di maggiore scorrimento, più arretrate, a ridosso del centro abitato esistente e interne agli ambiti di espansione.

Ora, il flusso veicolare proveniente da Treviso utilizza la SR 89 Treviso-Mare per poi collegarsi a Caposile, mediante una rotonda alla quale confluisce il flusso proveniente da Venezia e da Mestre che percorre la SP 43. Da Caposile fino a Jesolo l'arteria principale è la SR43. Tuttavia, quando, nelle ore di punta, la SR43 è molto congestionata e l'utente decide di scegliere percorsi alternativi, la Via Salsi, sulla sponda destra del fiume Sile, risulta caricata di un consistente flusso veicolare. Allo stesso modo essendoci una sola arteria di collegamento con il litorale di Jesolo, sono congestionate le due rotonde Frova e Picchi e il flusso veicolare lungo il litorale risulta spesso bloccato, causando code chilometriche fino alle periferie di Mestre, Meolo, Musestre.

Dal punto di vista quantitativo, sulla base dei rilievi disponibili (indagine luglio e agosto 2006) emerge che le aste di accesso a Jesolo (SR 43 e SP 42) sono interessate da un volume complessivo di oltre 4.000 veicoli/h nelle ore di massimo carico (mattinale e serale) e che solo per la SR 43 Caposile – Jesolo la media dei flussi veicolari settimanali supera i 2.450 veicoli/h nei mesi di luglio e agosto con punte nei fine settimana di circa 2.800 veicoli/h (dati riferiti alla somma delle due direzioni di marcia). Nell'arco dell'intera giornata i flussi veicolari medi settimanali in ingresso/egresso dall'area Jesolana (Jesolo città e spiagge del litorale) ammontano a oltre 55.000 veicoli/24h; nel

fine settimana mediamente superano i 65.000 veicoli/24h. Queste informazioni, unite ad altri elementi di analisi hanno consentito di implementare il quadro conoscitivo e simulare degli scenari di progetto concernenti il tratto tra il Casello di Meolo e Jesolo e supportare la necessità di un collegamento veloce mediante l'Autostrada del Mare.

Il PAT recepisce il progetto della Superstrada Meolo-Jesolo che potenzia il principale collegamento tra l'autostrada A4 e le località balneari di Jesolo, Cavallino ed Eraclea, intercettando il traffico veicolare di tipo turistico e di mezzi pesanti che nel periodo estivo grava pesantemente sul litorale. In particolare, compito del nuovo sistema viabilistico sarà quello di intercettare tutto il traffico proveniente dall'autostrada A4 e diretto alle spiagge, di veicolarlo attraverso il nuovo collegamento in direzione Eraclea e di smistare i flussi veicolari diretti verso il litorale di Jesolo con altre due direttrici verso la rotatoria in via Alvise Mocenigo ed il collegamento con il litorale di Cortellazzo.

#### *Viabilità di progetto di rilevanza strategica*

Il PAT indica alcuni tracciati preferenziali di rilevanza strategica per la definizione di tratti di viabilità finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione territoriale (Autostrada del Mare, Bretella di circonvallazione est, Litoranea Veneta). I tracciati indicati dal PAT, vanno precisati in sede di PI (senza che ciò comporti variante al PAT) garantendo la funzione a essi attribuita. In particolare la viabilità di progetto prevede la prosecuzione delle Vie del Mare dall'autostrada A4 verso il litorale.

Dai tracciati stradali ad alto scorrimento esistenti la nuova viabilità prevede la realizzazione di due nuove direttrici verso il litorale di Jesolo Cortellazzo, una nuova direttrice verso Eraclea ed il potenziamento dell'attuale direttrice verso Cavallino e Punta Sabbioni.

#### *La mobilità pubblica di trasporto stagionale*

Il trasporto pubblico di persone su linee urbane ed extraurbane nell'ambito comunale è gestito in concessione dall'azienda ATVO. Per smistare e distribuire con efficienza i flussi turistici stagionali dal veicolo, al pedone, al ciclo, al mezzo nautico, occorre distribuire in modo omogeneo i nodi di scambio. I parcheggi scambiatori inoltre, opportunamente distribuiti lungo il litorale, permetteranno sia di ramificare il flusso al litorale e all'arenile, sia allo scambio di mezzi:

dall'auto alla bicicletta, al mezzo nautico, allo spostamento pedonale nelle aree limitate al traffico.

Il sistema di trasporto stagionale potrà raccogliere il flusso degli utenti dai parcheggi scambiatori e distribuirlo lungo il litorale. Il PAT indica l'utilizzo delle strade urbane di quartiere prossime al litorale (da Cortellazzo a Piazza Faro verso il Cavallino); tale servizio potrà collegarsi col Terminal di Punta Sabbioni, verso Venezia, in accordo con il Comune di Cavallino-Treporti.

#### *Viabilità principale da potenziare*

Coerentemente con il quadro infrastrutturale di progetto sopra descritto, il PAT indica il tracciato della viabilità principale da riqualificare corrispondente al tratto di Via Adriatico – Via Roma Destra interessato dalla realizzazione dell'Autostrada del Mare e dalla sua prosecuzione fino al comune di Cavallino.

Il PAT indica altresì l'«Ambito di riqualificazione infrastrutturale» di Via Roma Destra tra la rotatoria adiacente allo Stadio Picchi e il confine comunale.

#### *Viabilità di progetto di rilevanza locale*

Il PAT indica alcuni tracciati preferenziali per la definizione di tratti di viabilità finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione locale. I tracciati indicati dal PAT, vanno precisati in sede di PI (senza che ciò comporti variante al PAT) garantendo la funzione a essi attribuita.

#### *Criticità infrastrutturali*

Il PAT individua alcune criticità della rete infrastrutturale locale a Cortellazzo, in corrispondenza del ponte esistente sul Canale Cavetta e sul Fiume Piave.

#### *Il sistema ciclopedonale*

Il PAT prevede il potenziamento dei percorsi ciclabili collegati alla rete intercomunale. Il fenomeno dell'ambient bike e della slow mobility costituisce una realtà significativa sia per il sempre crescente numero di persone, soprattutto turisti, che usano mezzi di trasporto come la bicicletta, molto spesso coniugata con la house-boat, o il cavallo, sia per la dimensione della rete dedicata a tale tipo di mobilità che sta assumendo dimensioni regionali, nazionali, europee, sfruttando gli argini dei fiumi – come il Sile.

Il sistema ciclabile previsto dal PAT propone la visita di nuovi luoghi in particolare quelli legati al sistema naturale della

Laguna nord di Venezia. Infatti, sono previsti nuovi percorsi che partendo da quelli esistenti sul fiume Sile penetrano nella laguna, nelle valli da pesca, nei canali lagunari e per mezzo di sistemi di attraversamento dei canali, consentono di attraversare tutta la laguna nord.

Inoltre si potrà dare maggior rilievo al percorso ciclabile sull'argine destro del fiume Piave. Con la realizzazione della nuova viabilità ad alto scorrimento, si potrà declassare l'attuale viabilità esistente lungo l'argine destro del fiume Piave consentendo la formazione di un percorso ciclabile, attrezzato con servizi di sosta e ristoro e interconnesso con il parcheggio scambiatore terminal di Cortellazzo.

#### *Strutture per la protezione della costa*

Il PAT indica alcune strutture per la protezione della costa dalle mareggiate e di contrasto al fenomeno di erosione dell'arenile.

#### *Potenziamento infrastrutturale delle vie d'acqua e della diportistica*

Il PAT prevede il collegamento dei percorsi lungo le vie navigabili interne (Litoranea Veneta) e gli sbocchi a mare, migliorando l'interconnessione dei sistemi per la navigabilità nel territorio comunale e interprovinciale. Il sistema della navigazione delle acque interne attraversa aree differenziate caratterizzate: aree naturalistiche; aree turistiche e centri abitati. Pertanto le diverse tipologie di servizio alla navigazione si dovranno relazionare in rapporto con le caratteristiche dei luoghi a terra, con il sistema infrastrutturale e con le peculiari necessità della navigazione, in funzione anche dei possibili tratti di percorrenza legati alle distanze, ai limiti di velocità, alle strutture di servizio già esistenti.

Lo sviluppo dell'ospitalità legata alla navigazione interna consente di valorizzare i territori sotto il profilo naturalistico e ambientale e sotto il profilo del flusso turistico legato alla natura e all'ambiente.

L'importanza di mettere in interconnessione il sistema della navigazione interna con la navigazione a mare diventa fondamentale nell'ambito dello sviluppo generale della diportistica e del suo dislocamento dei servizi in considerazione anche dello stato attuale delle foci dei due principali fiumi Sile e Piave.

### *Porto turistico, Darsene e Porto a Mare*

Coerentemente con le linee strategiche di potenziamento delle vie d'acqua e della diportistica il PAT indica sia l'ambito di potenziamento del porto turistico alla foce del Fiume –Sile, sia le aree idonee alla realizzazione attrezzature fluviali lungo il corso del Sile, sia l'ambito destinato alla realizzazione della Darsena e la riqualificazione dei posti barca alla foce del Fiume Piave, nonché alcuni siti idonei per la localizzazione di attrezzature portuali a mare, in corrispondenza delle strutture per la protezione della costa.

### *Tutela e edificabilità del territorio agricolo*

Pur mostrando evidenti segni di evoluzione, la rilevanza del settore primario è in quest'area un dato importante, anche se a causa della presenza della Laguna nord il rapporto tra la Superficie Agricola Utilizzabile e la Superficie del Territorio Comunale è inferiore alla media dei comuni di pianura 54,56 < 61,3 (52,55 kmq su 96,48 Kmq). La dimensione media delle aziende al contrario (8,41 ettari) indica la presenza di una forte frammentazione delle aziende nell'entroterra, che accompagna la presenza di poche, grandi aziende nel territorio di recente bonifica. Per quanto riguarda l'utilizzazione del suolo agricolo risulta evidente la netta prevalenza dei seminativi (circa l'84% della SAU): tra questi le produzioni più consistenti sono quelle cerealicole e industriali con prevalenza di mais e soia; la limitata produzione di foraggiere è da collegare alla relativa scarsa importanza che nella zona oggi assume l'allevamento da latte. Di un certo rilievo la superficie destinata alle coltivazioni legnose: 490 Ha corrispondenti al 13,2% della SAU censita, di cui 200 Ha a frutteto.

Il settore della zootecnia non è particolarmente rilevante nell'area considerata come in genere risulta per i territori di recente bonifica della provincia di Venezia; senza considerare una certa diffusione degli allevamenti per autoconsumo le iniziative in campo zootecnico non seguono significativamente variabili di tipo territoriale, stante la non necessaria connessione con il fondo delle moderne tecniche di produzione. Sono stati classificati tre allevamenti intensivi e individuati altri quattro allevamenti che per dimensione e tipologia possono essere considerati come rilevanti.

Rispetto a questo quadro, in conformità alla disciplina urbanistica definita dalla L.R. 11/2004, il PAT individua:

- a) gli edifici con valore storico-ambientale che comprendono sia gli edifici storico testimoniali, sia gli edifici rurali di



- valore ambientale già tematizzati dalla pianificazione urbanistica vigente;
- b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti;
  - c) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio. Gli ambiti d'integrità fondiaria sono stati individuati nell'ATO 1 - Laguna, al fine di tutelare la produzione agricola e mantener le relazioni paesaggistiche ed ecologiche col sistema delle Valli.

Al PI è affidato il compito di disciplinare le destinazioni d'uso degli edifici non più funzionali, di quelli storico testimoniali e di valore ambientale, nonché gli ambiti in cui è ammessa la eventuale ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione, localizzati nelle fasce di rispetto stradali, nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, nei contesti figurativi e negli ambiti dei con visuali che rappresentano motivo di turbativa ambientale o paesaggistica.

## 5.5. Disposizioni per l'attuazione

### *Perequazione urbanistica*

Il PAT definisce le tipologie di perequazione urbanistica e del credito edilizio, stabilendo disposizioni generali, che saranno successivamente utilizzate dal PI:

- ambiti di perequazione urbanistica, all'interno dei quali il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale;
- ambiti di perequazione urbanistica integrata, all'interno dei quali il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per attuare i servizi pubblici, attuare l'edilizia residenziale pubblica, rilocalizzazione attività produttive in zona impropria, localizzare i crediti edilizi.
- ambiti di perequazione ambientale, all'interno dei quali il Comune utilizza le aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione).

Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione ai seguenti obiettivi di qualità: fisici, ambientali, paesaggistici, territoriali, architettonici, strategici.

### *Credito edilizio*

Il PAT individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

- a) Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
- b) Rilocalizzazione dello *jus aedificandi*;
- c) Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali d'importanza, paesaggistica e ambientale;
- d) Interventi soggetti a compensazione urbanistica;
- e) Rigenerazione del patrimonio immobiliare.

Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.

## 5.6. Disposizioni per il Piano degli Interventi

Al fine di garantire la realizzazione coordinata delle azioni previste dal PAT, sono precisati alcuni elementi operativi indispensabili per la redazione del Piano degli Interventi. Il PI, redatto con i contenuti di cui all'art. 17 della lr 11/2004 e con la procedura di cui all'art. 18 della lr 11/2004, dovrà contenere:

- l'aggiornamento della banca dati alfa-numerica e vettoriale del quadro conoscitivo del PAT;
- la sovrapposizione della cartografia catastale dell'intero territorio comunale, per agevolare il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica;
- la georeferenziazione di tutte le linee tecnologiche (gas, illuminazione pubblica, Enel, ecc.);
- un quadro sinottico aggiornato di tutti i temi e le azioni previste dal PAT medesimo (suddivise in direttive, prescrizioni e vincoli), con l'indicazione delle modalità e dei tempi di attuazione previsti;
- il registro dei crediti edilizi,
- un registro delle varianti al PI, con indicate le date di entrata in vigore di ciascuna variante e gli ambiti all'interno dei quali le previsioni urbanistiche sono soggette a decadenza, ai sensi del comma 7 dell'art 18 della lr 11/2004.

L'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, ovvero di localizzazione di lotti a volumetria predefinita, dovrà essere preceduta dall'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.

Infine, il Piano degli Interventi dovrà essere oggetto di approfondimento sotto il punto di vista idraulico attraverso una Valutazione di Compatibilità Idraulica, preceduta da un'adeguata indagine idraulica della rete idrografica minore del territorio comunale, che dovrà acquisire il parere degli enti competenti in materia prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

## 5.7. Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura VAS

Dalla data di adozione del PAT si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004. Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di adozione del PAT. L'approvazione del PAT comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione. A seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore generale vigente diventa il Piano degli Interventi (PI) per le sole parti compatibili con il PAT.

Il PAT, sulla base delle verifiche di compatibilità e sostenibilità effettuata non considera compatibili le previsioni urbanistiche vigenti relative alle zone territoriali omogenee C, C2, C4.1 e Zone per la portualità turistica come individuate nell'elaborato grafico Tav. 5 – *Carta delle non compatibilità*:

- a) Quelle relative ai seguenti Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa Pubblica, privata o di iniziativa pubblica e privata la cui convenzione non sia sottoscritta all'entrata in vigore del PAT e i lavori relativi alle opere di urbanizzazione non siano iniziati nei termini previsti dalla convenzione e non siano rispettati i termini per la loro ultimazione:
  1. Ampliamento del Porto turistico di Jesolo, zona D3\_2/002: sotto il profilo delle tipologie insediative.
  2. Piano Particolareggiato Mariuzzo, per la parte relativa alla zona C2\_2/66 compresa nell'UMI 2 e relativa ai mappali 553, 554, 580, 600, 601, 602, 603, 688, 689 del Foglio 40: sotto il profilo delle tipologie insediative che contrastano con il tessuto edilizio esistente a bassa densità e con le relative aree di pertinenza.
  3. Piano Particolareggiato Campana, zone C2\_2/38, C2\_2/45, F2, F3 comprese nel comparto 2a: sotto il profilo dell'assetto infrastrutturale, delle tipologie insediative, della conservazione delle connessioni ecologiche e naturalistiche tra l'ambito della Laguna nord e il territorio agricolo del parco agrituristico, posto tra il Canale Cavetta e il Lido.
  4. PUA relativo all'Ambito di Progettazione Unitaria n. 31, relativo alle zone C2\_1/008 e F3\_3/018: sotto il

profilo dell'assetto infrastrutturale e delle tipologie insediative.

- b) Quelle relative alle seguenti zone comprese entro ambiti soggetti a PUA (ambiti con obbligo di Progettazione Unitaria/con obbligo di PUA/Progetti norma: n. 1, 32): C2.1 (aree di espansione per la realizzazione di strutture residenziali a carattere turistico), C2.2 (aree di espansione a prevalenza residenziale), D2.1 (zona per le attività commerciali), D2.2 (zona per attività direzionali, commerciali mista a residenziale) D2.3 (zona per strutture ricettive-alberghiere), F1, F2, F3 ed F4. In particolare il PAT non considera compatibili con gli obiettivi di tutela e sostenibilità i seguenti ambiti soggetti a progettazione unitaria/obbligo di PUA:
1. Comparto 1: sotto il profilo dell'assetto infrastrutturale, delle tipologie insediative, delle destinazioni d'uso, della densità edilizia, della conservazione delle connessioni ecologiche e naturalistiche tra l'ambito della Laguna nord ed il territorio agricolo del parco agriturismo, posto tra il Canale Cavetta e il Lido.
  2. Comparto 32: sotto il profilo dell'assetto infrastrutturale, delle tipologie insediative, della densità edilizia, della salvaguardia del paesaggio e delle viste sulla laguna, della conservazione delle connessioni ecologiche e naturalistiche tra l'ambito della Laguna nord ed il territorio agricolo del parco agriturismo, posto tra il Canale Cavetta e il Lido.
  3. Zona D2\_2/009, posta in Via Massaua: sotto il profilo della compatibilità idraulica poiché ricade in area fluviale la cui norma di tutela P4.
  4. Zone D2\_1/14, D2\_1/15 e D3\_2/9 in Via Dragan Cigan: sotto il profilo della compatibilità idraulica poiché ricade sia in area fluviale la cui norma di tutela è la P4, sia nelle fasce di rispetto e di tutela di cui al parere n. 6/2013 dell'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Tagliamento, Brenta-Bacchiglione.
- c) Le disposizioni di cui al comma 7 dell'**Art. 11 - Zona di riorganizzazione alberghiera "B 3"** delle NTA del PRG vigente nella parte in cui al fine di favorire gli interventi si prevede un aumento dei volumi esistenti in funzione dei parametri stabiliti da due specifiche tabelle. In particolare, gli incrementi volumetrici ammessi per le

strutture turistico ricettive e non ricettive come indicati nelle due tabelle di cui al comma 7 dell'art. 11 delle NTA sono stralciati dalla data di adozione del PAT; sono fatti salvi i PUA già convenzionati alla data di adozione del PAT.

- d) Le disposizioni di cui al comma 4 dell'**Art. 14 - Zona di nuova espansione residenziale "C2.2"** delle NTA del PRG nella parte in cui prescrivono una quota minima del 40% della superficie edificabile da destinare all'edilizia residenziale pubblica. Dalla data di adozione del PAT tale quota minima del 40% è stralciata.

Fino all'entrata in vigore della disciplina degli interventi ammissibili definita dal PI, per le aree sopradescritte, relativamente all'edificabilità si applicano le seguenti disposizioni:

- a) Per le aree di cui alla lettera a) si applicano le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 33 della Lr 11/04 e s.m.;
- b) Per le aree di cui alla lettera b) si applicano le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 33 della Lr 11/04 e s.m.;
- c) Per le aree di cui alla lettera c) si applicano le disposizioni di cui all'art. 11 delle NTA del PRG vigente, escluso il comma 7 che è stralciato unitamente alle corrispondenti tabelle.
- d) Per le aree di cui alla lettera d) la quota minima è fissata al 20%, in conformità a quanto disposto dall'art. 39, comma 4 della LR 11/2004

In generale, nelle aree di urbanizzazione consolidata, di riqualificazione e riconversione, in quelle idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale, nonché negli Ambiti di edificazione diffusa e di sviluppo insediativo l'attuale disciplina urbanistica definita dal PRG vigente è fatta salva fino all'entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica definita dal piano degli interventi, o di una sua variante che applichi in maniera completa e sistematica il principio della sostenibilità ambientale e della rigenerazione del patrimonio immobiliare, in conformità alle direttive, prescrizioni e vincoli stabiliti dal PAT, e comunque per un periodo massimo di cinque anni, decorsi infruttuosamente i quali, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.

Per promuovere l'edilizia sostenibile, nell'ambito delle misure contenute nel pacchetto clima-energia approvato dal Parlamento Europeo, è stato previsto che dall'entrata in vigore del PAT tutti gli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione dovranno rispettare gli obiettivi vincolanti del 20-20-20 (- 20% le emissioni di gas a effetto serra, + 20% il risparmio energetico e + 20% il consumo di fonti rinnovabili) secondo le modalità definite dallo specifico regolamento energetico comunale. Il mancato raggiungimento di tali obiettivi vincolanti comporta una progressiva riduzione dello *jus ædificandi* secondo le modalità definite dal regolamento energetico comunale medesimo

*Criteria di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica*

Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio che dovrà verificare gli indicatori nonché gli obiettivi di sostenibilità definiti nel Rapporto Ambientale.

## 5.8. Disciplina degli ambiti territoriali omogenei

### 5.8.1. DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Si tratta di una disciplina particolareggiata degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) che integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio. Le nuove potenzialità edificatorie disciplinate in termini di carico insediativo aggiuntivo e gli standard urbanistici da soddisfare vengono indicate per ogni singolo ATO considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto alle seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza, attività ricettiva turistica (residenza turistica, ricettivo alberghiera);
- b) produttiva, commerciale/direzionale/logistica.

Il fabbisogno complessivo, è valutato secondo la seguente ipotesi:

- a) per la residenza, la residenza turistica e le attività ricettive m<sup>3</sup> **2.923.928**, già previsti dal P.R.G. vigente e non ancora realizzati.
- b) Per le attività produttive, commerciali, direzionali e logistiche, ettari **37,28**, già previsti dal P.R.G. vigente e non ancora realizzata.

Il carico insediativo aggiuntivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, escludendo quella legata a Piani Urbanistici Attuativi o Progetti i cui relativi lavori siano iniziati.

#### *Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO*

Il PI. potrà aumentare o diminuire il volume aggiuntivo totale assegnato ai singoli ATO, mediante trasferimento tra ATO adiacenti, di una quantità non maggiore del 15%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.

In aggiunta al fabbisogno abitativo definito dal PAT, sono comunque consentiti (ad eccezione delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino a un massimo di 150 m<sup>3</sup> per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che sono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili e dei complessi ricettivi.

Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti, il PI può definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge,



se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

È stata infine confermata la possibilità per i PUA di prevedere modifiche del perimetro del dieci per cento e, per i PU di iniziativa pubblica, di modificare entro il limite del quindici per cento alcuni parametri edilizi già definiti dall'art. 11 della LR 61/85.

#### 5.8.2. DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI E MODIFICHE AGLI STANDARD

Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

Le attrezzature e i servizi riguardano in particolare:

- a) L'istruzione;
- b) L'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
- c) La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) Le attività culturali, associative e politiche;
- e) Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
- f) Gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- g) I parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
- h) Gli elementi di riqualificazione urbana.

Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

- a) Relativamente alla residenza mq 30 per abitante teorico;
- b) Relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie territoriale delle singole zone;
- c) Relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- d) Relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

Il PAT articola e differenzia le dotazioni minime in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO. La quantità di standard totale definita per ciascun ATO, ha valore prescrittivo e va intesa come dotazione minima, mentre la suddivisione tra primario e secondario e il rapporto mq/abitante ha valore indicativo.

### 5.8.3. LA DISCIPLINA PARTICOLARE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

#### *ATO n. 1 Laguna*

L'ambito comprende le aree appartenenti alla Laguna nord di Venezia e i territori posti in destra Sile (Piave Vecchia). L'ambito lagunare è composto da una serie di valli da pesca e da fiumi di grande valore ambientale ed ecologico. L'apparato vallivo è formato da un'alternanza di specchi d'acqua e da argini che ne disegnano la forma. In tale contesto gli unici elementi di carattere insediativo puntiforme sono gli edifici dislocati lungo il corso del Sile e quelli edifici storico testimoniali posti a presidio delle valli da pesca. Percorrendo Via Lio Maggiore e gli argini dei canali e delle valli è possibile scorgere gli specchi d'acqua caratterizzanti il sistema vallivo arginato e quindi diviso dalle acque fluviali.

#### *ATO n. 2 Litorale*

L'ambito comprende il centro urbano di Jesolo e la città turistica di Lido di Jesolo, collegate dal sistema infrastrutturale di Via Adriatico, Via Roma Destra e Via Ca' Gamba, e l'ampia infrastruttura verde costituita dalle aree agricole poste a sud di Via San Marco – Via Posteselle e a valle del Canale Cavetta, oggetto di bonifica integrale. Si tratta di una delle più grandi città balneari dell'Alto Adriatico, costruita a partire dagli anni 1920, ma completata nella seconda metà del Novecento nel litorale compreso tra la foce del Fiume Piave e quella del Fiume Sile (Piave Vecchia), formatosi nel tempo attraverso la giustapposizione di fasci di cordoni sabbiosi. È caratterizzata dalla presenza di ampie spiagge a bassa pendenza. Nella parte più orientale cordoni dunali sabbiosi ospitano una pineta di recente formazione. Il centro di Cortellazzo, sorto alla confluenza del Canale Cavetta con il Fiume Piave, corredato da Darsena, rappresenta il punto di arroccamento della città turistica lineare che si appoggia a Via Oriente. Oltre la foce del Fiume Piave la Laguna del Mort, ambito di rilevante valore naturalistico.

#### *ATO n. 3 Entroterra*

L'ambito comprende i centri urbani di Passarella, Ca' Pirami e Ca' Fornera, nonché le aree agricole poste a ovest di Via Pirami e quelle racchiuse tra la dorsale di Via San Marco - Via Posteselle e il Fiume Piave. Si tratta di un ampio comprensorio

soggetto a bonifica integrale nella prima metà del secolo scorso. I tre centri costituiscono dei nuclei insediativi importanti entro spazi agricoli di valore ambientale compresi tra il corso del Sile – Piave Vecchia e il corso del Fiume Piave.

All'interno dell'ATO è prevista la possibilità di realizzare insediamenti per manifestazioni, spettacoli, attività sportive e ricreative, campo da golf, aviosuperficie. Tali insediamenti dovranno essere localizzati prioritariamente lungo l'asse infrastrutturale dell'Autostrada del Mare, in prossimità del nodo infrastrutturale che relazione Via Adriatico con Viale Mediterraneo, e il loro dimensionamento, dovrà avvenire mediante specifico accordo di pianificazione in conformità ai principi di perequazione urbanistica e di soddisfacimento dell'interesse pubblico ed ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, corredato da Valutazione di Incidenza Ambientale, Verifica di Assoggettabilità alla procedura VAS e Studio di Compatibilità Idraulica.

## 5.9. Elementi del dimensionamento

### 5.9.1. L'ORIZZONTE DEMOGRAFICO

#### *Andamento della popolazione*

Jesolo mostra nel corso del tempo una dinamica crescente della popolazione residente, pur con velocità diverse e momenti di assestamento temporanei che riflettono la sua capacità attrattiva rispetto al territorio contermina.

La popolazione residente passa dai 14.623 abitanti del 1951 ai 20.984 abitanti del 1971, ai 24.479 abitanti del 2011. Naturalmente il ritmo di crescita nel corso del tempo tende a rallentare. Nel decennio 2001-2011 la popolazione residente è cresciuta di circa 180 abitanti l'anno. Negli anni successivi la crescita dei residenti continua: 26.026 abitanti all'inizio del 2015, con una crescita di circa 300 abitanti l'anno negli ultimi quattro anni.

È ipotizzabile che entro il 2026 la popolazione residente si attesti intorno alle 27000 unità, con un incremento compreso tra poco mille e mille cinquecento persone, dovuto esclusivamente al saldo sociale determinato da un'offerta di condizioni ambientali e localizzative favorevoli, sia alla scala territoriale, sia a quella locale.

### *La composizione della popolazione per classi di età*

A Jesolo, come nel resto del Paese, nel campo della dinamica naturale si è registrata una fortissima contrazione dell'indice di fertilità femminile (connesso con l'innalzamento dell'età della prima gravidanza e con la riduzione del numero dei figli pro capite).

Questo fenomeno è stato accompagnato dal corrispondente allungamento dell'età media, che pur registrando una fortissima differenza tra classi d'età maschili e femminili in età avanzata (a causa del diverso indice di sopravvivenza), si attesta per le donne sopra gli ottantacinque anni e per gli uomini vicino agli ottanta.

Dall'analisi del trend della popolazione si vede chiaramente che la crescita demografica del comune è dovuta esclusivamente al saldo sociale. Quest'ultimo negli ultimi anni è stato caratterizzato da una preminenza della quota esterna (circa tre quarti) rispetto a quella interna (circa un quarto), ma negli ultimi quattro anni il saldo demografico interno è stato nettamente prevalente (tre quarti del totale, con un'impennata nel 2013).

**Tale rovesciamento è probabilmente legato da una parte alla crisi economica che ha determinato una frenata dell'immigrazione, comunitaria e non, e dall'altro all'inasprimento dell'imposta immobiliare sulle seconde case che ha prodotto un'accelerazione nell'iscrizione all'anagrafe comunale di residenti in altri comuni dell'entroterra.**

Al 2015 i residenti stranieri costituiscono l'11,60% della popolazione (2.941 unità ufficialmente residenti), con una forte componente dell'est europeo (Romania, Albania) ma anche Bangladesh, una modesta prevalenza femminile (circa il 53%) e una buona presenza di minori (circa il 18%, contro il 15% dei locali. Il tasso di femminilizzazione degli stranieri residenti nei comuni della costa è in generale molto più elevato rispetto ai comuni dell'entroterra (a Jesolo è circa il 30% nella classe 25-29).

In particolare, sempre alla fine del 2014 nelle classi d'età comprese tra i 25 ed i 34 anni la popolazione straniera oscilla tra il 25-30%, così come nella fascia d'età dell'istruzione primaria è attestata intorno all'14%).

### *Andamento della composizione media della famiglia*

Notevole interesse rivestono i dati riguardanti l'evoluzione del numero delle famiglie e la composizione stessa del nucleo familiare. Questi, confermando una tendenza diffusa su tutto il

territorio nazionale, dimostrano come il numero delle famiglie sia cresciuto in maniera sensibile rispetto all'andamento demografico (si passa dalle 2088 famiglie del 1951, alle 7.639 del 1991, fino alle 10.855 del 2011); di contro il nucleo familiare ha subito una progressiva diminuzione dei suoi componenti, seguendo quelle che sono le dinamiche sociali diffuse sul territorio nazionale, passando da una media di 7,00 componenti nel 1951, a 2,90 del 1991, ed a 2,26 del 2011.

Questo significa che nel futuro, con popolazione in crescita, anche se in rallentamento, aumenterà significativamente il numero delle famiglie residenti a Jesolo, stabilizzandosi sopra le 13.000 unità, e con esse la domanda di abitazioni. Nei tempi lunghi si può prevedere pertanto un incremento di superiore alle 1.000 famiglie. Nel prossimo decennio si può stimare un incremento tra le 700 e le 1.000 nuove famiglie, sulla base di una composizione media del nucleo familiare attestata intorno a 2,17.

#### *La domanda di abitazioni*

Al di là dell'attuale contingenza economica, che vede in forte difficoltà il settore dell'edilizia residenziale, e della difficoltà a separare in un comune turistico la componente di residenza stabile da quella stagionale, l'orizzonte futuro potrebbe essere caratterizzato da un numero di abitazioni occupate pari a quello delle famiglie, con un incremento rispetto alle abitazioni attuali tra le 700 e le 1.000 unità abitative nel prossimo decennio.

**In sintesi, entro il 2026 si può immaginare una popolazione residente in crescita, che tende a superare le 27.500 unità, con un incremento di circa 837 famiglie nei prossimi dieci anni e di altrettante abitazioni occupate.**

Naturalmente la curva delle abitazioni turistiche non dipende da una dinamica sociale locale, ma dalla propensione all'investimento immobiliare e alla dinamica del settore turistico (sia in termini di seconde case che di villaggi residenziali gestiti da operatori specializzati).

Ai fini del dimensionamento si è scelto di considerare il parametro di 200 mc abitante sia per valutare il dimensionamento residuo da PRG sia per stimare il nuovo carico insediativo, dal momento che si sta operando in una realtà turistica in è significativa la componente di servizi e terziario diffuso dentro alla dinamica residenziale.

*Dimensionamento relativo alle previsioni decennali della  
Domanda*

Residenti attuali	26.240
Residenti previsti nel decennio	27.389
Composizione media nucleo familiare attuale	2,23
Composizione media nucleo familiare prevista nel decennio	2,17
Famiglie residenti attuali	11.767
Famiglie residenti previste nel decennio	12.604
Nuove famiglie previste nel decennio	837
Rapporto previsto famiglie/alloggi	1,10
Dimensione media prevista dell'alloggio in mc	435
Dimensionamento decennale in mc = (435 x 1,10 x 837)	400.000
Standard volumetrico per abitante teorico PAT	200
<b>Abitanti teorici e equivalenti insediabili = (400000 : 200)</b>	<b>2.000</b>

*Il fabbisogno strategico*

Al dimensionamento definito in conformità a previsioni decennali basate sulla dinamica demografica fisiologica, va aggiunto il fabbisogno strategico determinato sulla base degli obiettivi generali da perseguire con il PAT e le scelte strategiche di assetto del territorio, considerando nel caso di Jesolo le modalità di applicazione del credito edilizio, della perequazione e della compensazione. Nel territorio di Jesolo, dove la città turistica ha un ruolo metropolitano, interessando un areale di almeno tre province (Venezia, Treviso e Padova) è evidente che la componente demografica è solo una parte della dinamica immobiliare. Dalla banca dati del PAT possiamo verificare che di tutto il costruito la residenza stabile vale circa il 25%, mentre la residenza turistica vale circa il 35% e il ricettivo alberghiero circa il 15%. Il resto è distribuito tra attività produttive (circa il 10%) agricole (5%), commerciale, direzionale e servizi pubblici. Dunque nella situazione attuale la quota del dimensionamento residenziale è pari a un terzo del totale.

Sulla base di tale assunto possiamo esprimere la ragionevole convinzione che il fabbisogno strategico sia equivalente a due volte quello fisiologico (4.000 abitanti teorici), finalizzato per metà ad azioni di rigenerazione del patrimonio immobiliare esistente, e per l'altra metà a promuovere interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico mediante l'utilizzo sia del credito edilizio sia della perequazione urbanistica, sia della compensazione urbanistica.

### *Sintesi del fabbisogno residenziale strategico*

#### Abitanti teorici

Rigenerazione energetica del patrimonio immobiliare	2.000
Miglioramento della qualità territoriale	2.000
<b>Totale abitanti teorici fabbisogno strategico</b>	<b>4.000</b>

#### Determinazione del fabbisogno residenziale complessivo

#### Abitanti teorici

Abitanti teorici equivalenti insediabili da previsione decennale	2.000
Abitanti teorici equivalenti insediabili da fabbisogno strategico	4.000
<b>Totale fabbisogno teorico</b>	<b>6.000</b>
Residenti insediati	26.240
<b>Abitanti teorici previsti</b>	<b>32.240</b>

#### 5.9.2. IL DIMENSIONAMENTO TURISTICO

Il turismo balneare ha segnato la storia economica di Jesolo, come di tutta la costa alto adriatica dal secondo dopoguerra ad oggi: il trend di sviluppo del movimento turistico, che ha conosciuto saggi di incremento molto attivi dagli anni Sessanta fino all'inizio degli anni Novanta, è ora in fase di stabilizzazione.

Alla scala regionale il turismo balneare, pur avendo ceduto posizioni percentuali rispetto alle città d'arte mantiene un trend sostenuto, mentre sia il turismo di montagna, sia quello termale mostra segni di netta flessione. Rispetto ai 51 milioni di presenze registrate complessivamente nel 1997, nel 2011 sono state registrate 63,4 milioni di presenze turistiche nel Veneto (+ 24%, ma + 69% le città d'arte, + 55% il lago, + 12% il balneare, - 14% le terme, - 19% la montagna). Nel 2014 sono state registrate 62 milioni di presenze turistiche (+ 21% sul 1997) con un ulteriore incremento delle città d'arte (+ 79% sul 1997) e del lago (+ 61% sul 1997): il balneare si ferma a un modesto + 5% sul 1997.

Nel comprensorio balneare della provincia di Venezia la crescita delle presenze turistiche a Jesolo negli ultimi anni è stata inferiore a quella della media provinciale, e superiore solo a quella di Chioggia-Sottomarina. Negli ultimi venticinque anni Cavallino ha raddoppiato le presenze, mentre Jesolo è fermo ai livelli dei primi anni 1990.

Con l'attuale capacità ospitale, nel 2014 a Jesolo sono stati registrati circa 1,08 milioni di arrivi (450 mila italiani e 630

stranieri) e 5,2 milioni di presenze (2,2 milioni dall'Italia e tre milioni dall'estero).

Secondo le stime ufficiali, la capacità ospitale di Jesolo risulta affidata per il 49% al settore alberghiero e per il 51% a quello extralberghiero, per un totale di circa 64 mila posti letto. Dalla banca dati del PAT si ricava un quadro di poco diverso. I posti letto stimati risultano circa 90 mila valutati prudenzialmente secondo il parametro di 150 mc/posto. Di questi circa 45 mila risultano destinati al settore degli alloggi privati gestiti in parte mediante le Agenzie Immobiliari (50%) mentre le strutture ricettive all'aperto incidono per il 13%, gli alberghi per il 35%, ed il residuo 1% è destinato ad altre strutture (turismo sociale).

Tuttavia le presenze registrate negli alberghi nel 2013 corrispondono a quasi il 70% del totale, quelle nelle strutture ricettive all'aperto al 15% e quelle negli alloggi privati solo al 15%. In altri termini, mentre le presenze registrate negli alberghi corrispondono sostanzialmente a una stagionalità effettiva di 115 giorni (con un indice di utilizzo di circa il 77% rispetto alla stagionalità teorica di 150 giorni) nel caso degli alloggi privati l'indice di utilizzo registrato è pari al 10% (stagionalità di 15 giorni). Quest'ultimo dato, è determinato evidentemente dalle modalità di registrazione delle presenze più che dalla capacità ospitale teorica: un indice di utilizzo più credibile, almeno del 50% (75 giorni di stagionalità media) attesterebbe il numero di presenze turistiche teoriche a Jesolo intorno ai 7,6 milioni. Con un indice di utilizzo del 60% delle residenze turistiche (90 giorni di stagionalità media) il numero di presenze turistiche teoriche si attesterebbe intorno a 8,3 milioni.

Ciò avviene in un contesto globale in cui la vacanza balneare è ancora una delle modalità più robuste di praticare il turismo, ma si moltiplicano le destinazioni e quelle 'storiche' tendono ad una fisiologica maturità: i flussi raggiungono quantità stabili mentre si modificano segmenti di clientela, abitudini di soggiorno e richieste di qualità.

Infatti, il settore balneare si sta lentamente ridimensionando entro il sistema turistico del Veneto, e Jesolo è passata negli ultimi venticinque anni dal 30% a quasi il 20% delle presenze del litorale veneziano.

L'offerta turistica di Jesolo, impostata prevalentemente sulla gestione di alberghi di media qualità (tre stelle), costruiti in un passato non troppo recente e alloggi solo in parte gestiti mediante Agenzie immobiliari, con una buona presenza di



strutture ricettive all'aperto, nonostante costanti adeguamenti all'evoluzione del mercato, ha raggiunto una «maturità immobiliare» che, in talune parti del tessuto urbanizzato, richiede radicali interventi fisico-funzionali, in altri rinnovamenti gestionali.

È evidente che è necessario rinnovare, riqualificare e integrare l'offerta turistica e ricettiva per rilanciare la capacità attrattiva di Jesolo.

In questa cornice di articolazione e territorializzazione dell'offerta turistica, spetta pertanto al PAT, rafforzare il ruolo dello sviluppo del turismo nautico di Jesolo nel Veneto, proponendo, oltre che al tradizionale sistema delle Darsene, anche soluzioni insediative innovative, affidate alla costruzione di un sistema nautico diffuso e leggero, strumento di ricreazione di nuovi spazi lagunari, nella massima tutela dei valori ambientali e paesaggistici.

Contemporaneamente il PAT si assume il compito di definire la tutela dello spazio libero che 'metta in valore' il potenziale di attrattiva ospitale, complementare e integrativo al balneare – al fine di rendere concreta e conveniente una stagione più lunga, di articolare l'offerta, di ampliare la gamma di target – o a esso alternativo – per calendario (es. la laguna in inverno), o per motivazione (il driving rurale, il cicloturismo ecc.).

### **5.9.3. LE QUANTITÀ DI PROGETTO**

#### *Gli abitanti teorici aggiuntivi*

Il nuovo carico insediativo è pari a **6.160** nuovi abitanti teorici (misurati sulla base di 200 mc/abitante sia per le quantità definite dal PRG, sia per le quantità aggiunte dal PAT) tutti già localizzati nelle aree previste dal P.R.G. vigente.

Il carico insediativo totale, relativo agli abitanti teorici, si attesterebbe allora intorno alle **32.400** unità (26.240 + 6.160 = 32.400). Naturalmente si tratta solo di un dato statistico, prodotto di un indicatore di tipo tecnico, non si tratta di un carico insediativo riferito a persone in carne ed ossa. In realtà più che nuove persone si tratta di un carico insediativo che va riferito in parte significativa alle nuove famiglie, che abbiamo visto si formeranno in corrispondenza di una popolazione con tendenza alla lenta crescita.

Se consideriamo ora le quantità in termini di diritti edificatori localizzati, va evidenziato che dei quasi tre milioni di mc residui da PRGC, confermati dal PAT, 1,7 milioni sono localizzati nelle zone B, C1 e C2 con PUA convenzionati – zone di

urbanizzazione consolidata – e 1,2 milioni nelle zone C2 o di espansione turistica.

In realtà il progetto del PAT mira a redistribuire una quota consistente di questa volumetria, sulla base di un disegno territoriale rinnovato, puntando sulla riqualificazione di ampie parti della città esistente oltre che al suo completamento.

#### *Le previsioni turistiche*

Rispetto ai circa **90** mila posti letto teorici esistenti (ipotesi con valori standard di 150 mc/posto letto) il PAT punta sulla riprogrammazione della volumetria già contenuta nel PRG vigente e non attuata (circa **undicimila** posti letto). L'offerta programmata complessiva di Jesolo si attesterebbe pertanto vicino ai **101 mila** posti letto teorici totali.

Valutate in termini di presenze teoriche, le previsioni del PAT comporterebbero circa 5,7 milioni di presenze turistiche, stima svolta utilizzando gli indici di stagionalità media che risultano dai dati ufficiali. D'altra parte, come abbiamo già rilevato precedentemente, si tratta di una stima che valuta solo parzialmente le presenze generate dal sistema della residenza turistica.

#### *La verifica degli standard urbanistici*

Il rapporto superficie a servizi per abitante teorico complessivamente determinato risulta ampiamente sopra i minimi di legge: 57,86 mq/abitante nell'ipotesi media di 200 mc/abitante, di cui 9,96 di standard primari (verde attrezzato e parcheggi) e 47,89 di aree a servizi secondari. Naturalmente tali rapporti variano in relazione a ciascun Ambito Territoriale Omogeneo e tengono conto del diverso peso attribuito agli standard per i residenti stabili e a quelli per i residenti turistici.

#### *Verifica dell'utilizzo della zona agricola*

Il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della L.R. 11/04 determinato dal PAT ammonta a **33,88** ettari, elevabile a 37,27 ettari in sede di PI, con l'incremento del 10%.

È evidente pertanto che le azioni strategiche del PAT consisteranno nella pianificazione della SAU già programmata dal PRG vigente (circa 452 ettari) più che dall'utilizzo di nuovo suolo agricolo. In ogni caso la SAU aggiuntiva su cui il PAT ha previsto azioni strategiche ammonta a circa 32,7 ettari (all'interno dell'ambito idoneo al miglioramento della qualità urbana e territoriale di Parco Pineta).

