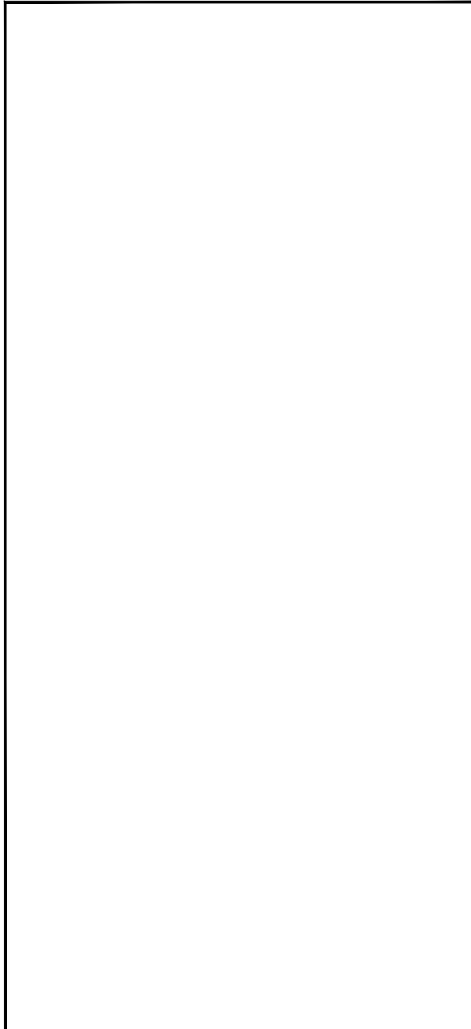


CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

COMUNE DI JESOLO

P.U.A. "Ex Cattel - Capannine" - Ambito 2 - Ex Capannine
RICHIESTA DI P.di C. CONVENZIONATO AI SENSI DELL'ART. 28 bis DEL T.U. 380/2001
CON APPLICAZIONE DELLA L.R. 32/2013 Piano Casa



Foglio 66 Mappali 94-442-443-444-438-317

PROCEDURA DI VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE
(ai sensi del D.Lgs 152/2006)

COMMITTENTE: JACK FORTE Srl
via G. Galilei n.4/A
39100 BOLZANO (BZ)
P.IVA 02518430216

VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE
RELAZIONE TECNICA DI NON NECESSITÀ DELLA VINCA
(Dgr. 1400/2017)

CODICE ELABORATO

1 3 6 2 0 D I 0 0 1 0 0 F 0
CODICE COMMESSA OPERA FASE TEMATICA PROGRESSIVO SUB TIPO REV.

| | | | | | |
|-----|-------------|---------------|---------|------------|-----------|
| 3 | | | | | |
| 2 | | | | | |
| 1 | | | | | |
| 0 | EMISSIONE | Novembre 2024 | AC | RGD | VG |
| REV | DESCRIZIONE | DATA | REDATTO | VERIFICATO | APPROVATO |

PROGETTISTA: arch. Valter Granzotto
arch. Roberto Giacomo Davanzo

CON dott. Alberto Callovi



PROTECO engineering s.r.l.

San Donà di Piave (VE) - 30027, Via C. Battisti, 39 - tel. +39 0421 54589 fax +39 0421 54532

www.protecoeng.com

mail: protecoeng@protecoeng.com

mail PEC: protecoengineeringsrl@legalmail.it

P.I. 03952490278

SCALA:

FILE:

CTB: CTB PROTECO_200 r1

**PROCEDURA PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA
MODELLO PER LA DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ
DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA**

La/Il sottoscritta/o **dott. arch. Roberto Giacomo Davanzo**

[la parte in corsivo da compilarsi qualora non si provveda alla sottoscrizione con firma elettronica qualificata o con firma elettronica digitale ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii. e del D.P.C.M. n. 129/09]

nata/o a Cessalto prov. Treviso il 12/05/1959
e residente in Via Gaffaree 65/E nel Comune di San Stino di Livenza
prov. Venezia CAP 30029
tel. 0421/54589 fax 0421/54532
email roberto.davanzo@protecoeng.com

in qualità di Tecnico Incaricato del piano – progetto – **intervento** denominato

**Progetto per la realizzazione di una nuova Grande Struttura di Vendita in forma di
Parco Commerciale nel P.U.A. "Ex Cattel-Capannine" – Ambito 2 ex Capannine
a Jesolo (VE)**

DICHIARA

che per l'istanza presentata NON è necessaria la valutazione di incidenza in quanto riconducibile all'ipotesi di non necessità di valutazione di incidenza prevista dell'Allegato A, paragrafo 2.2 della D.G.R. n° 1400 del 29/08/2017 al punto / ai punti [barrare quello/i pertinente/i]

| | | | | | | | |
|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | |

Alla presente si allega la relazione tecnica dal titolo: **Relazione Tecnica**

DATA
Novembre 2024

II DICHIARANTE
dott. arch. Roberto Giacomo Davanzo



Informativa sull'autocertificazione ai del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii.

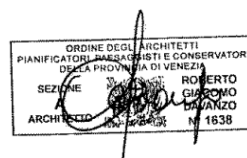
Il sottoscritto dichiara inoltre di essere a conoscenza che il rilascio di dichiarazioni false o mendaci è punito ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii., dal Codice Penale e dalle leggi speciali in materia.

Tutte le dichiarazioni contenute nel presente documento, anche ove non esplicitamente indicato, sono rese ai sensi, e producono gli effetti degli artt. 47 e 76 del DPR 445/2000 e ss.mm.ii.

Ai sensi dell'art. 38 del DPR 445/2000 ss.mm.ii., la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta o inviata insieme alla fotocopia, non autenticata di un documento d'identità del dichiarante, all'ufficio competente Via fax, tramite un incaricato, oppure mezzo posta.

DATA
Novembre 2024

II DICHIARANTE
dott. arch. Roberto Giacomo Davanzo



RELAZIONE TECNICA

INDICE

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | PREMESSA | 2 |
| 1.1 | Inquadramento territoriale | 2 |
| 1.2 | Inquadramento urbanistico | 4 |
| 1.2.1 | Piano di Assetto del Territorio di Jesolo | 4 |
| 1.2.2 | Piano degli Interventi di Jesolo | 9 |
| 2 | DESCRIZIONE DEL PROGETTO | 12 |
| 2.1 | Conformità urbanistica del progetto di intervento..... | 13 |
| 2.2 | Soluzione di progetto..... | 15 |
| 2.3 | Rotatoria tra Via Mameli e Via Roma destra..... | 18 |
| 2.4 | Cantierizzazione..... | 22 |
| 2.5 | Stato attuale dei luoghi..... | 23 |
| 3 | VERIFICA DELLA PRESENZA DI ELEMENTI NATURALI | 25 |
| 3.1 | Inquadramento ambientale..... | 25 |
| 3.2 | Uso del suolo | 27 |
| 3.3 | Aree di rilevanza naturalistica..... | 28 |
| 3.4 | Elementi naturalistici presenti nella pianificazione territoriale | 32 |
| 4 | ANALISI EVENTUALI INTERFERENZE CON GLI ELEMENTI NATURALI | 34 |
| 5 | CONCLUSIONI | 35 |

1 PREMESSA

La presente Relazione Tecnica è redatta contestualmente alla Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA) di cui all'allegato E della DGR Veneto 1400/2017.

1.1 Inquadramento territoriale

L'area oggetto d'intervento è situata in una zona strategica tra il capoluogo di Jesolo Paese, collocato a Nord, e l'area del Lido posta a Sud, tra i due assi principali di collegamento e ingresso alla località balneare, posti a Est della SR 43 "Jesolana": via Roma Destra (SP 42) e via Mameli. L'area oggetto di intervento è pari a 20.310 mq, il sedime del nuovo fabbricato ricadrà completamente all'interno dell'area individuata dal PUA come zona D2.1, con ampiezza pari a 13.267 mq. La seguente figura riporta un'ortofoto con evidenziata l'area dell'Ambito 2 del PUA denominato "Ex Cattel – Capannine", all'interno della quale si prevede l'insediamento delle attività commerciali, in sostituzione di un'attività precedente di pubblico intrattenimento, chiusa ormai da diversi anni. Ad oggi, nell'area è presente, e in esercizio, un edificio ad uso commerciale con relativa area a parcheggio, realizzato nel 2020.

L'Ambito 2 del PUA confina a Nord con un fabbricato artigianale, a Sud con due attività rispettivamente di deposito e vendita di bevande all'ingrosso per le attività turistico ricettive del territorio e di commercio di materiale edile. Ad Est il terreno è delimitato dalla pista ciclopedonale di via Mameli, mentre ad Ovest è delimitato da via Roma Destra.



Figura 1 - Inquadramento su ortofoto.



Figura 2 - Inquadramento su ortofoto dell'ambito di progetto (trapezio rosso) tra la SP 42 e Via Mameli.

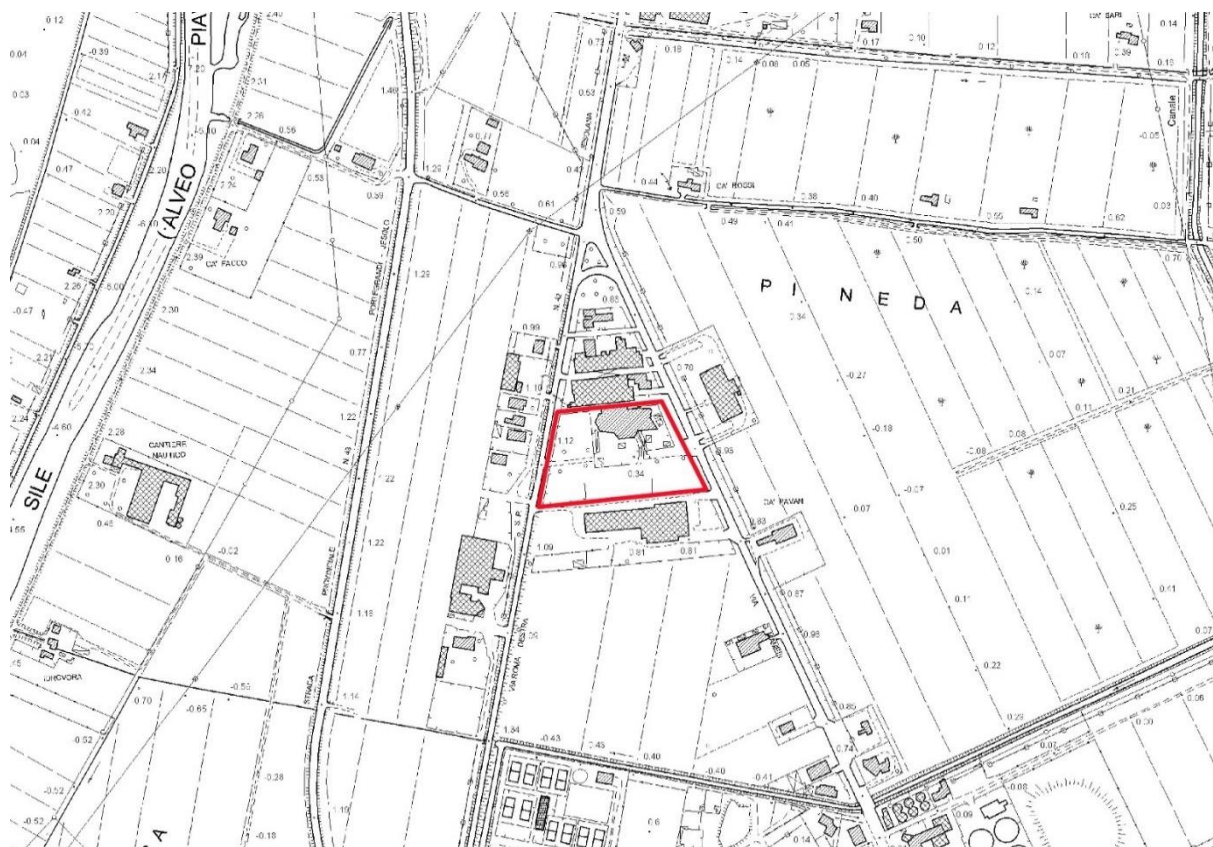


Figura 3 - Estratto su CTR dell'ambito d'intervento.

Catastalmente l'Ambito 2 del PUA è contraddistinto dai mappali 94, 317, 438, 446, 447, 450, 451, 452, 453, 454 del Foglio 66 e confina: a nord con un fabbricato artigianale; a sud con una proprietà sulla quale insiste un fabbricato sede di due attività rispettivamente di deposito e vendita di bevande all'ingrosso per le attività turistico ricettive del territorio (IBIF) e commercio di materiale edile (Zanutta). A est il terreno è delimitato dalla pista ciclopedonale che corre lungo via Mameli,

mentre ad ovest è delimitato da via Roma Destra.

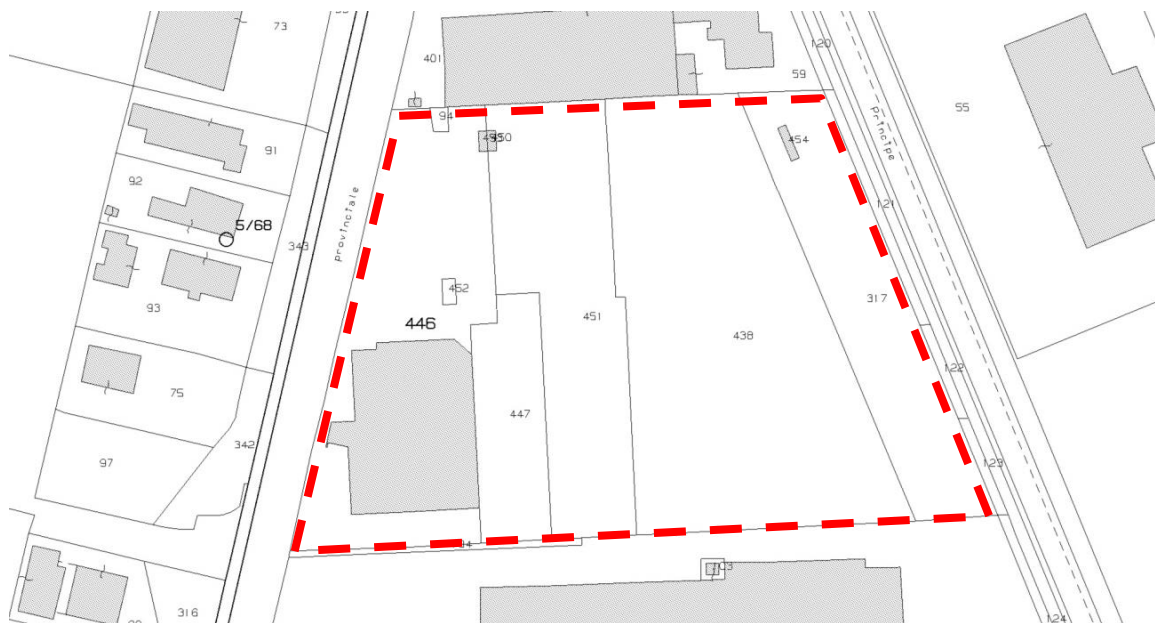


Figura 4 - Estratto catastale dei terreni interessati dal progetto perimetrati dal tratto discontinuo di colore rosso.

1.2 Inquadramento urbanistico

Gli strumenti di pianificazione urbanistica a livello locale del Comune di Jesolo sono il Piano di Assetto del Territorio ed il Piano degli Interventi.

1.2.1 Piano di Assetto del Territorio di Jesolo

Il PAT del Comune di Jesolo è stato approvato in sede di conferenza di servizi svoltasi in data 3 marzo 2020. L'approvazione è stata successivamente ratificata con DGR n. 368 del 24 marzo 2020 e pubblicato sul BUR n. 49 del 10 aprile 2020.

Di seguito di analizzeranno le previsioni del PAT attraverso le tavole che lo compongono.

Della Carta dei *Vincoli e della Pianificazione Territoriale* sono interessati i seguenti vincoli e tutele:

- Aree a soggette a scolo meccanico (Pericolosità moderata P1);
- Viabilità principale esistente.

Dall'estratto della tavola si evince che l'ambito d'intervento non interessa zone sottoposte a vincoli di natura paesaggistica e ambientale; bisogna, tuttavia, tenere presente le precauzioni derivanti dalla pianificazione idraulica. Il PGRA che sostituisce la disciplina del PAI ha confermato le prescrizioni di quest'ultimo. L'intervento appare compatibile con le prescrizioni definite dalla pianificazione sovraordinata.

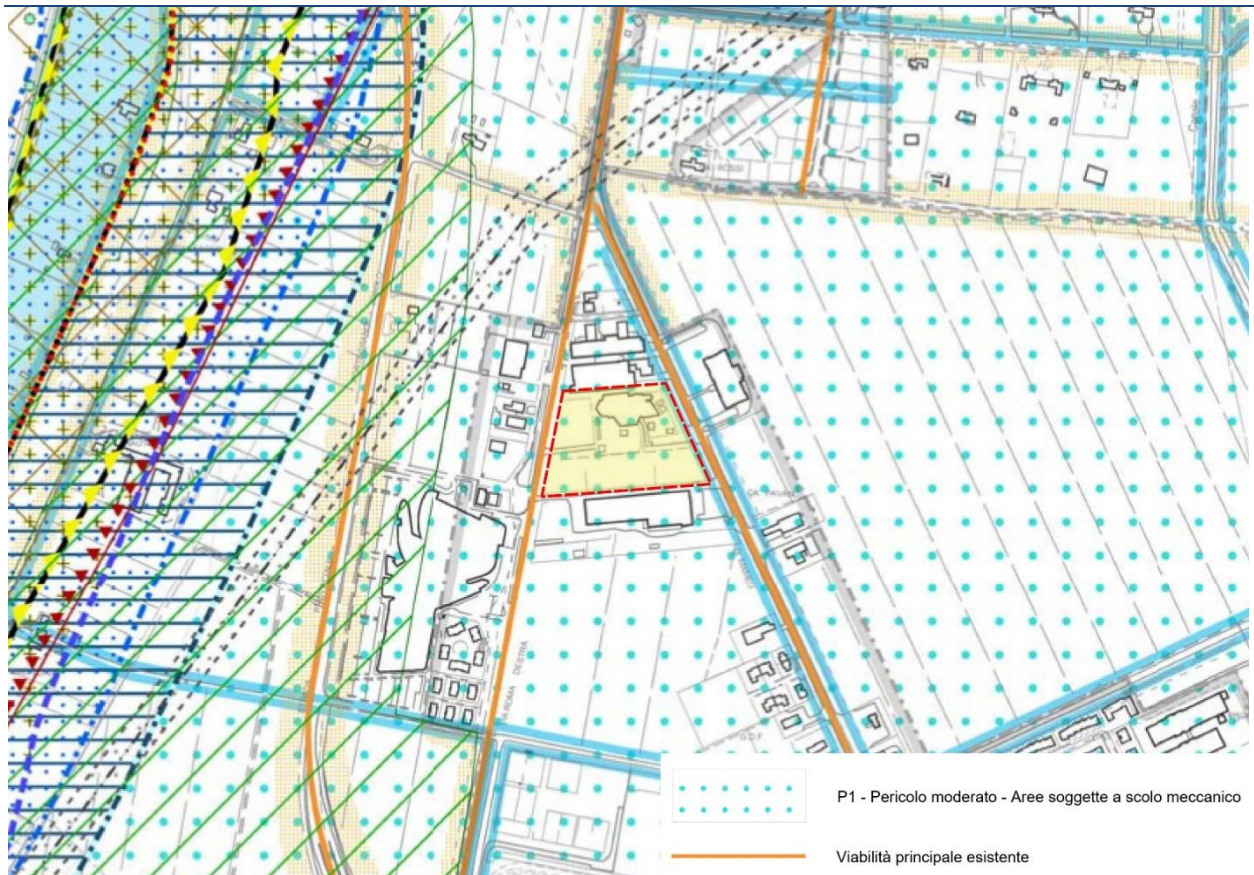


Figura 5 - Estratto Tavola 1. Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale del comune di Jesolo con legenda parziale.

Dalla carta delle *Invarianti* emerge che non ci sono elementi di invariante interferiti dall'ambito d'intervento. Si menziona, tuttavia, la presenza di viali alberati in corrispondenza di Via Mameli e della SP 42, rispettivamente ad est e ad ovest dell'intervento, e di un ampio sistema di paleodune persistente in un ambito di sensibilità paesaggistica ad est di Via Mameli, caratterizzato da superfici agricole.

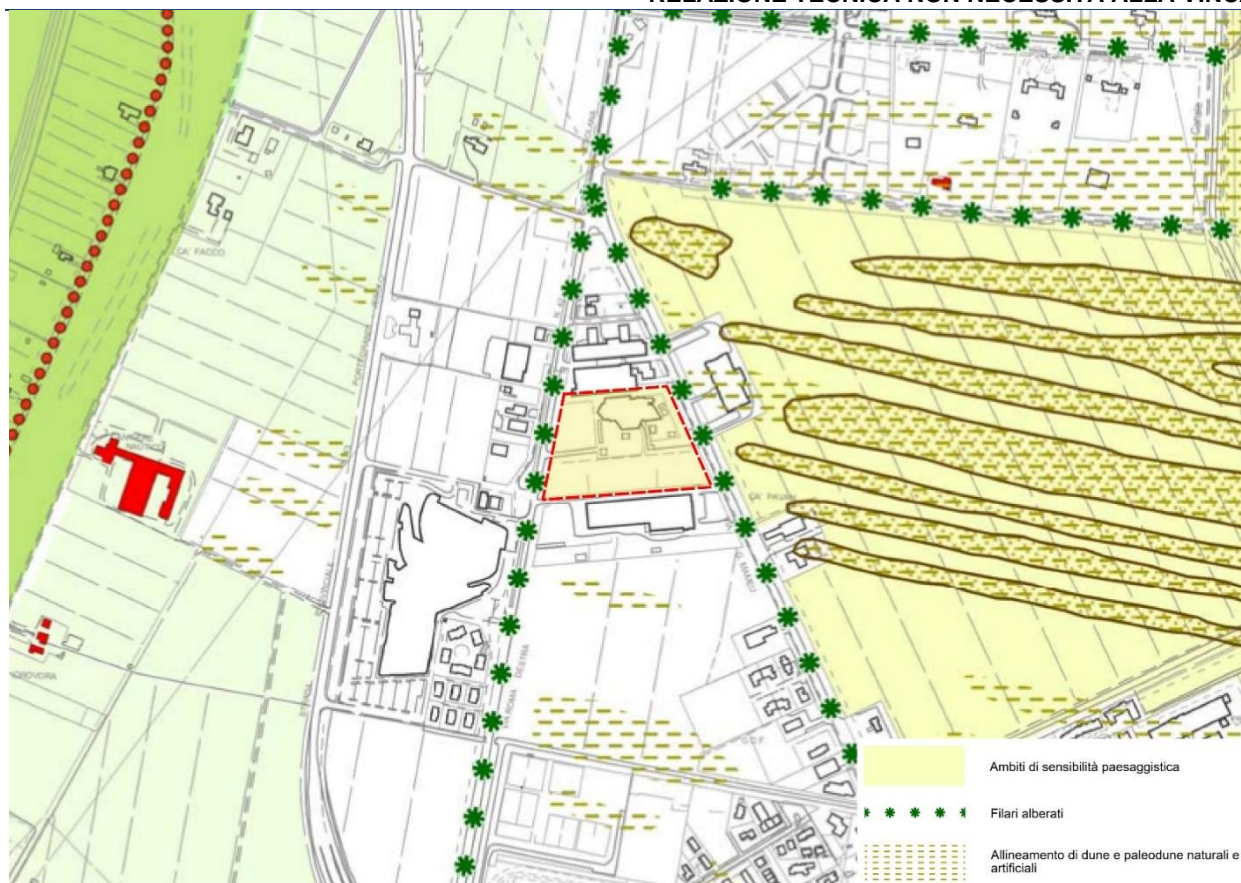


Figura 6 - Estratto Tavola 2. Carta delle Invarianti del comune di Jesolo con legenda parziale.

Dalla Carta delle *Fragilità* emerge che l'intervento ricade interamente nella classe di compatibilità "area idonea a condizione C". Trattasi di aree idonee a condizione per scarsa profondità della falda (0-2 metri) e vulnerabilità alta-elevata. Tali aree sono costituite in prevalenza da sedimenti sabbiosi che rappresentano i depositi di antiche direzioni fluviali e litorali. I terreni presenti in queste aree hanno risposte geotecniche medie e variabili nello spazio, sono sede di deflusso sotterraneo ed il livello piezometrico delle acque sotterranee è compreso fra 0 e 2 metri dal piano campagna. Tali aree presentano una vulnerabilità intrinseca alta ed elevata. In queste aree può esserci presenza d'acqua superficiale.

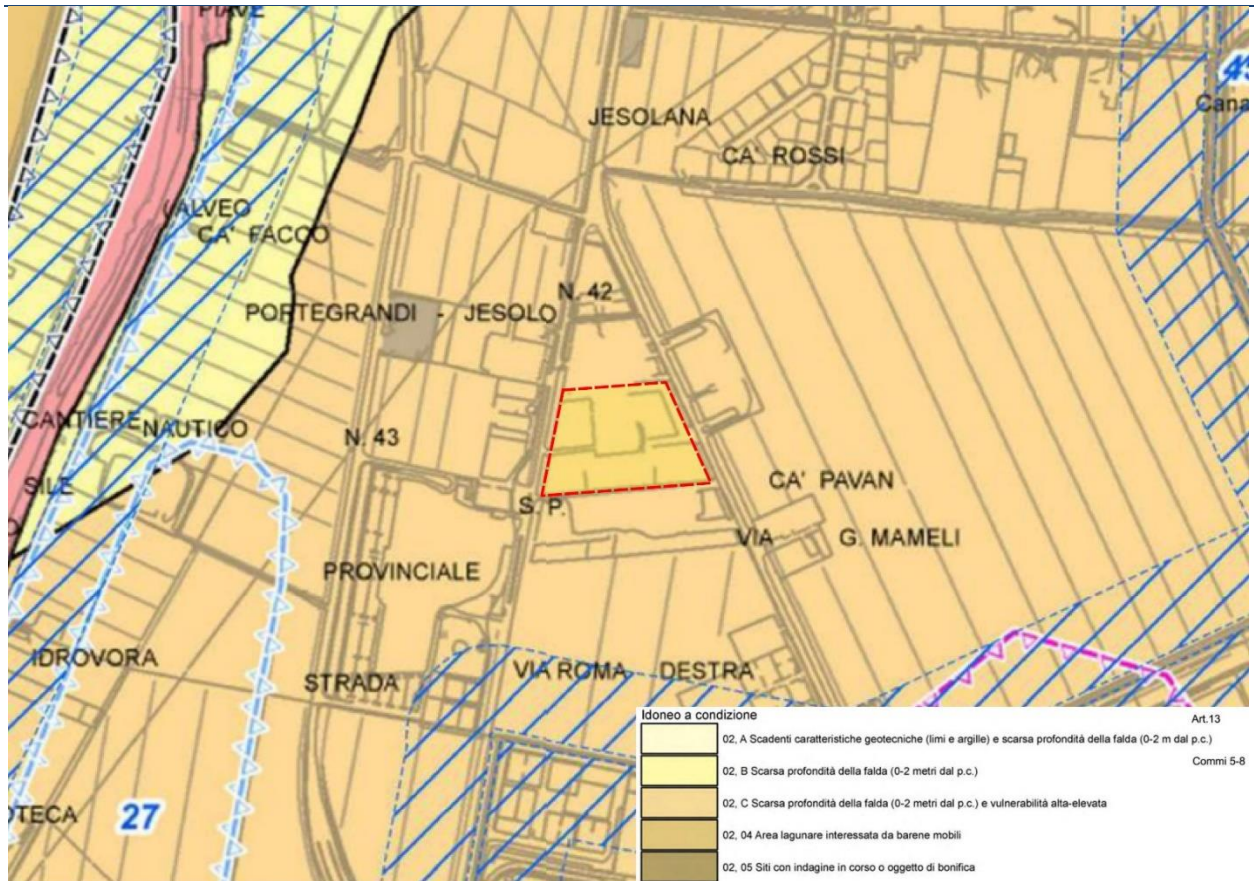


Figura 7 - Estratto Tavola 3. Carta delle Fragilità del comune di Jesolo con legenda parziale.

La Carta delle *Trasformabilità* identifica l'area d'intervento all'interno di aree di urbanizzazione consolidata

La tavola richiama la viabilità di progetto afferente alla struttura commerciale, in particolare la rotonda di progetto tra Via Mameli e la SP 42, posta in una posizione meno baricentrica rispetto alle previsioni di progetto attuali. Come già analizzato in precedenza, la viabilità esistente è caratterizzata dalla presenza di un filare alberato e dalla pista ciclo-pedonale.

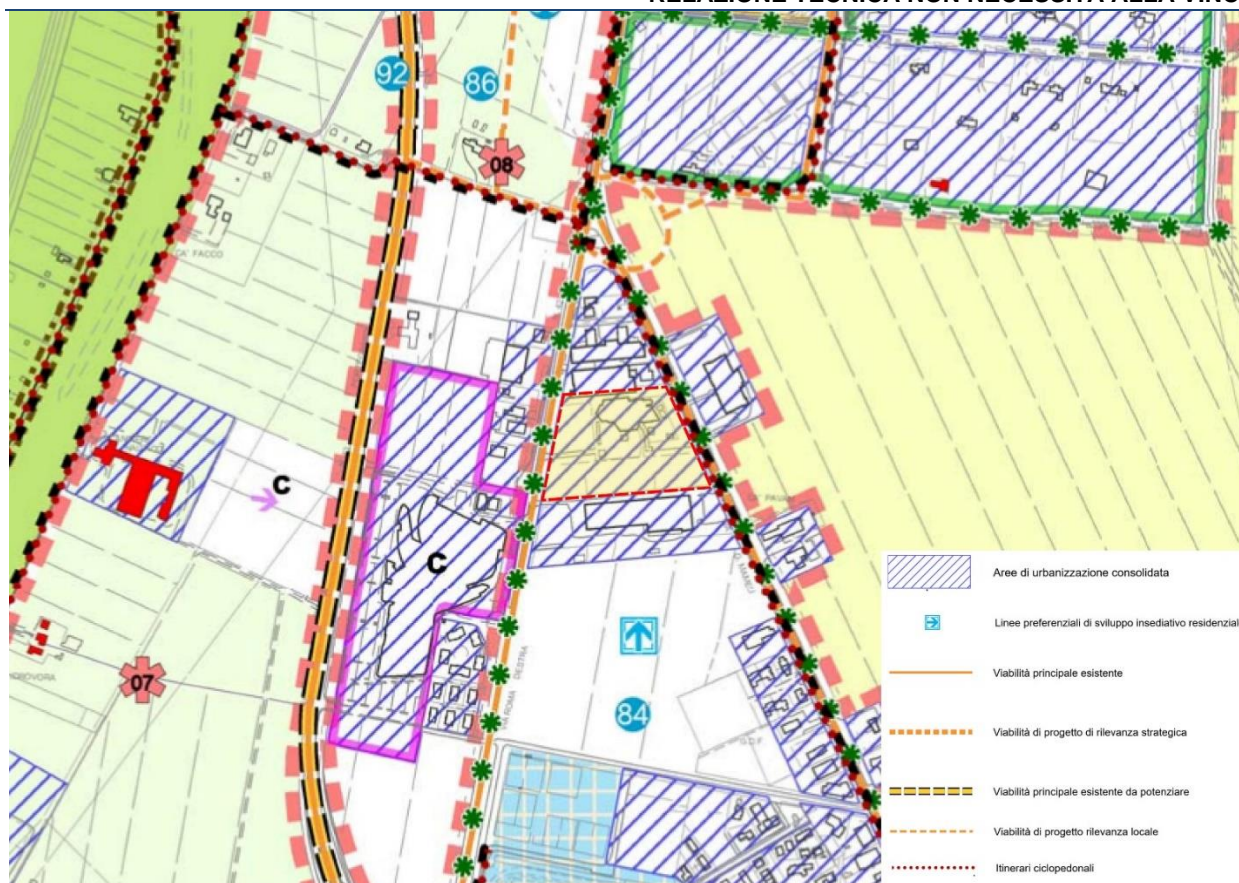


Figura 8 - Estratto Tavola 4. Carta delle Trasformabilità del comune di Jesolo con legenda parziale.

Infine, nella Tavola 0 – *Obiettivi strategici del PAT*, sono rappresentati gli obiettivi ed i temi della strategia di governo del territorio che lo strumento di pianificazione intende sviluppare. Ebbene, in tale documento si può riconoscere l'ambito d'intervento all'interno di un tessuto di rigenerazione urbana collegato alla dorsale del commercio da rafforzare lungo la SP 42 e al completamento del sistema ciclopedonale lungo Via Mameli.

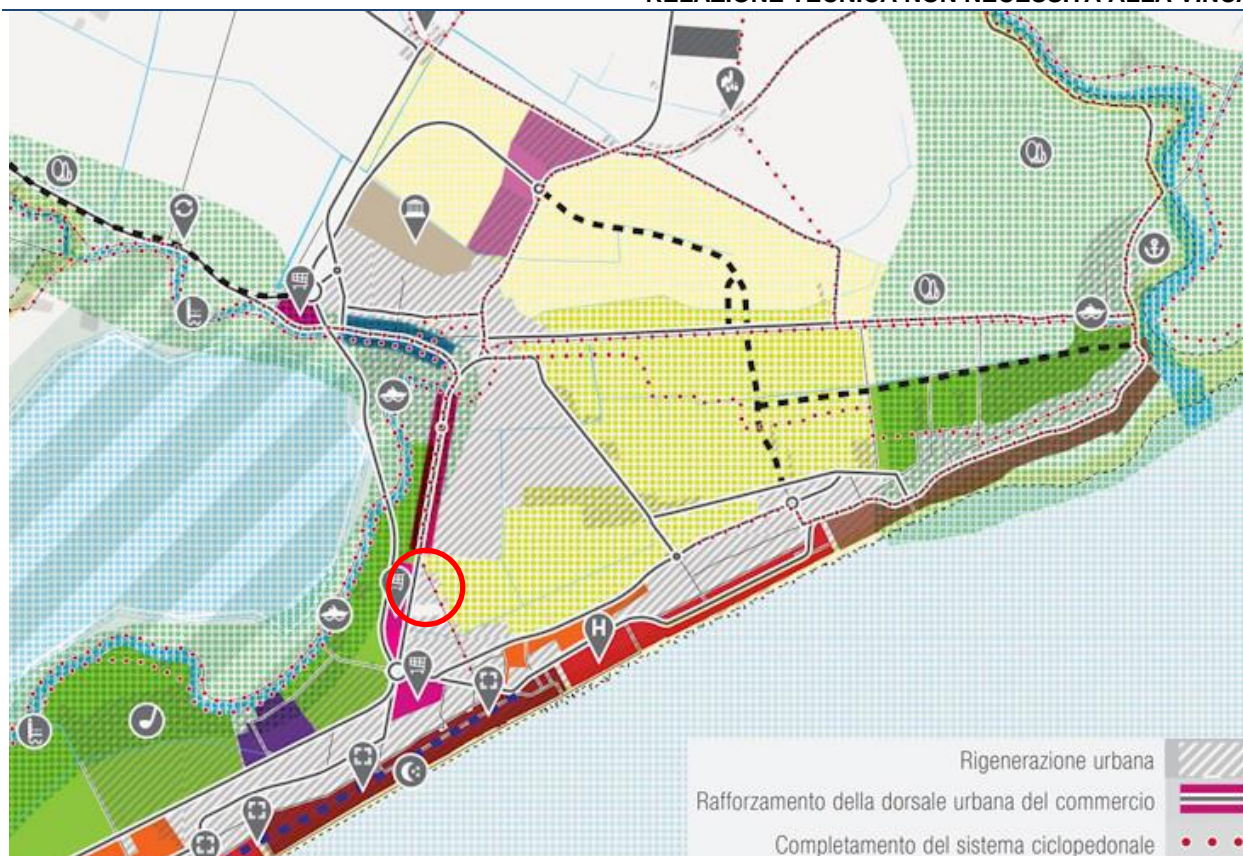


Figura 9 - Estratto della Tavola 0. Carta degli Obiettivi strategici del PAT di Jesolo.

1.2.2 Piano degli Interventi di Jesolo

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Jesolo, a seguito dell'approvazione del PAT, ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004, per le parti compatibili con quest'ultimo, è diventato il Piano degli Interventi (PI). Con successiva DCC n. 27 del 25/03/2021 è stata approvata la prima variante urbanistica alle Norme Tecniche del nuovo PI per l'adeguamento al nuovo Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.) e con DCC n. 104 del 28/10/2021 è stata approvata la variante n. 2 alle NTO del PI, volta ad integrare il quadro normativo precedentemente delineato con la prima variante. In ultima, è stata adottata, con DCC n. 89 del 23/07/2021, la variante n. 3 al PI che contiene un censimento di tutte le strutture alberghiere esistenti e detta norme puntuali per ogni struttura attraverso una scheda progettuale.

L'area d'intervento è classificata come Zona D2.1 – Zona per le attività commerciali (art. 18 delle NTO). Si tratta di aree destinate a spazi commerciali interne all'abitato, integrate dalla costruzione di complessi di servizio, di aggregazione sociale, di sviluppo del settore. Ulteriori destinazioni d'uso, compatibili con la destinazione principale, potranno essere definite in sede di strumento urbanistico attuativo.

Gli interventi sono subordinati a studi relazionati alle caratteristiche delle iniziative commerciali proposte, e in particolare, alla dimensione e alla tipologia degli esercizi da insediare, al bacino di utenza potenziale, alla complementarità con altre attività nella stessa area, commerciali e non, ai programmi di promozione dell'iniziativa.

Tali studi dovranno prevedere l'adeguata sistemazione dei percorsi pedonali, delle piste ciclabili,

degli spazi di relazione (piazze, fermate, stazioni, ecc.) nonché un progetto riguardante il sistema di informazione (parcheggi, percorsi, indicazione delle attività commerciali) al fine di valorizzare la fruizione pedonale di tali aree.

È ammessa una percentuale massima di superficie coperta pari al 40% del lotto e l'altezza massima è pari a metri 150, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 7 del D.M. 1444/68. In fase di progettazione dovranno essere considerati i riferimenti alla normativa anti-sismica.

Le superficie di nuovi spazi urbani (viali, piazze, gallerie) dovrà essere adeguata alle caratteristiche delle iniziative commerciali proposte e proporzionale rispetto alla quantità di standards previsti dalla Legge Regionale 37/99.

L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Ai sensi dell'art. 18-bis delle NTO sono definiti parchi Commerciali le aree all'interno degli ambiti di progettazione unitaria o piani di lottizzazione denominati "Frova" approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 02.04.2004. all'interno di detti ambiti, oggetto di piano attuativo approvato, è possibile realizzare, mantenendo le superfici commerciali (oggetto di specifiche licenze commerciali già rilasciate) approvate, una grande struttura di vendita fino ad una quota massima del 40% sempre di superficie di vendita, esercizi di vicinato fino ad una quota massima del 10% e medie strutture per la restante parte. Per dette aree non è consentito l'aumento di superficie di vendita.

Per l'area "Capannine-Cattel" già soggetta a schema progettuale di lottizzazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 02.04.2004, viene individuato un nuovo ambito di intervento attuativo definito centro e/o parco commerciale ai sensi degli art.li 9 e 10 della L.R. 15/2004. Ogni modificazione relativa ai centri e/o parchi commerciali è regolata dalle norme di cui alla L.R.15/2004: le modifiche della superficie di vendita esistente, devono essere accompagnate da uno studio della viabilità dell'area con verifica funzionale dei nodi per un'ideale organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli d'immissione sulla rete stradale interessata.

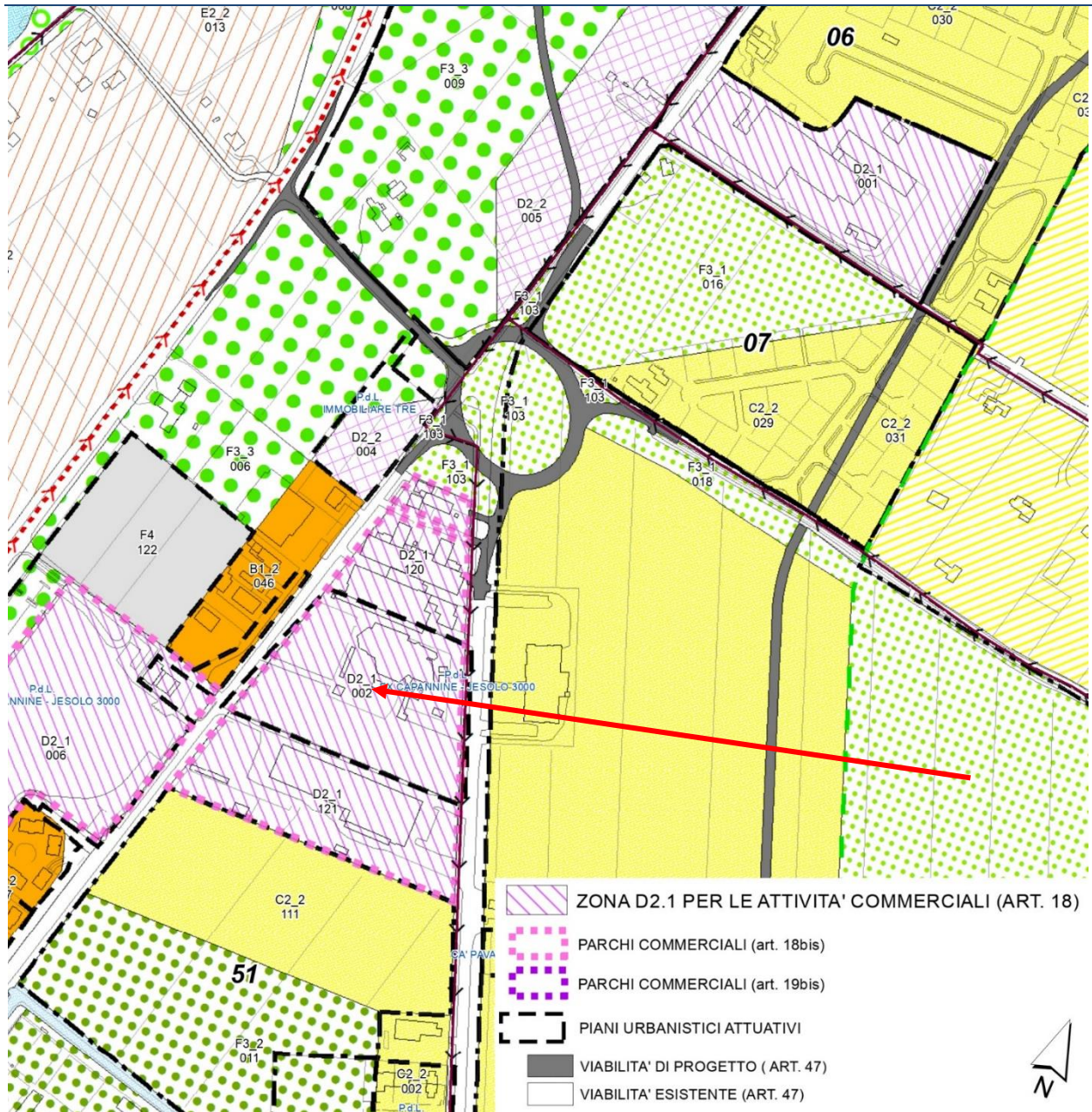


Figura 10 - Estratto del PRG di Jesolo con legenda parziale.

2 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Nel presente capitolo è descritto il progetto del fabbricato così come è stato approvato con Permesso di Costruire n. T/2020/6013, in data 19/02/2020, per cui si richiede il cambio in destinazione d'uso commerciale.

L'intervento di ampliamento e di costituzione dell'intervento sarà realizzato in due step consecutivi, funzionali anche all'espletamento di tutte le procedure autorizzative necessarie. Tali due fasi sono articolate come di seguito indicato:

- la prima, che riguarda il parcheggio da vincolare all'uso pubblico posto a nord del complesso edilizio e la realizzazione di un primo stralcio edilizio dedicato alla struttura di vendita di tipo alimentare. Questa prima fase è già stata realizzata e si è conclusa con la presentazione della SCIA per agibilità dell'unità n. 1, protocollo SUAP REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0294977 in data 21/10/2020 e l'attivazione della licenza commerciale dell'unità n.1 REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0295344 del 22/10/2020.
- La seconda fase, ancora da attivare, prevede il completamento del complesso edilizio - dove saranno collocate le 11 unità commerciali di tipo non alimentare - e delle opere di sistemazione esterna necessarie per la totale ultimazione dell'intervento.

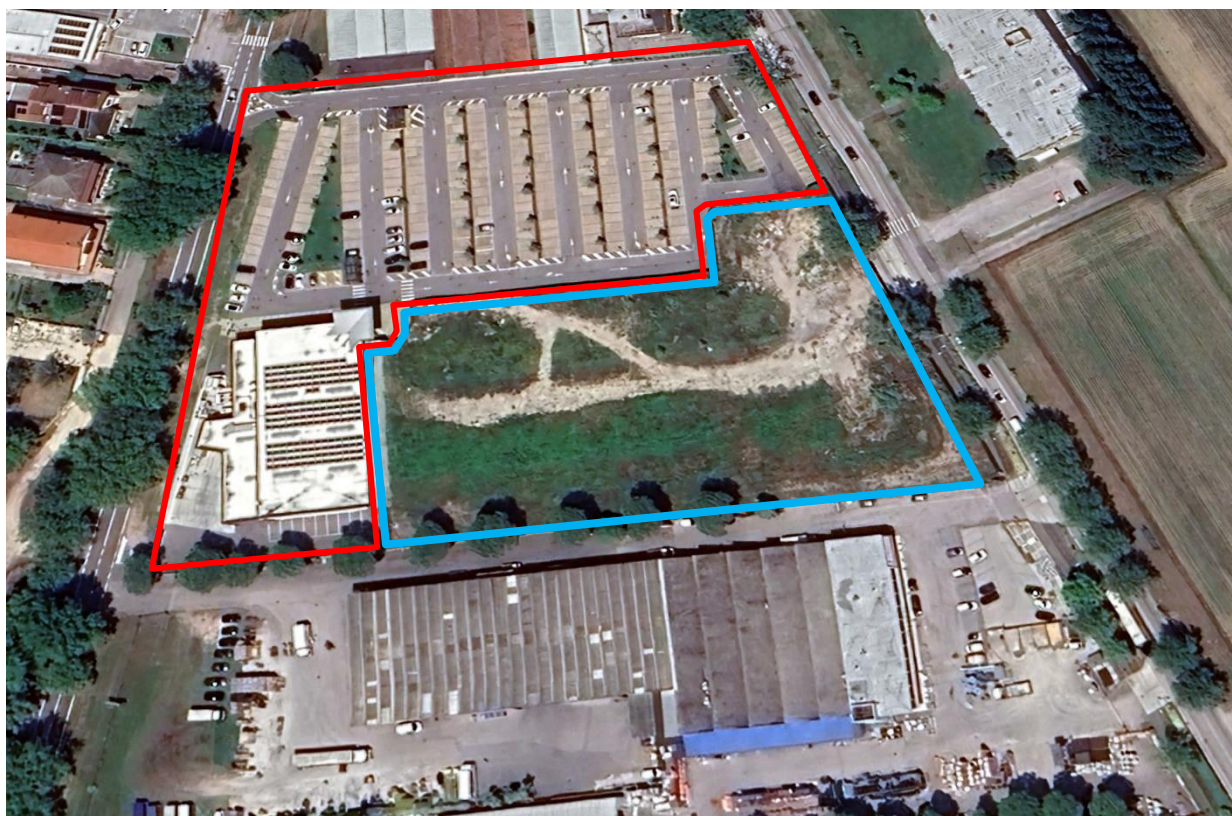


Figura 11 – Inquadramento su ortofoto con evidenziati i due stralci corrispondenti alle fasi realizzative dell'intervento. Perimetrato in rosso il 1° stralcio già realizzato; perimetrato in blu il 2° stralcio ancora da realizzare e oggetto della presente procedura ambientale.

L'area oggetto di intervento è pari a circa 20.330 mq, il sedime del nuovo fabbricato ricadrà completamente all'interno dell'area individuata dal P.U.A. sopracitato come zona D2.1, con ampiezza pari a 13.267 mq.

Di seguito si evidenzia la conformità dell'intervento di progetto alle previsioni urbanistiche, riferendo anche l'iter di approvazione dello stesso, i parametri utilizzati per il dimensionamento, l'impianto architettonico, lo stato di attuazione e le fasi realizzative.

2.1 Conformità urbanistica del progetto di intervento

Rispetto a quanto previsto dal Piano di Assetto del Territorio, l'area di intervento non appare sottoposta a particolari vincoli o tutele. Rispetto ai contenuti delle cartografie del PAT emerge quanto segue:

- tavola n. 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Sovraordinata", l'area in esame presenta una pericolosità idraulica moderata (area soggetta a scolo meccanico), in conformità a quanto riportato dal Piano di Assetto Idrogeologico (art. 6 delle NTA). Tale condizione non pone limiti all'edificazione;
- dalla tavola n. 2 "Carta delle Invarianti", per l'area di esame, non emergono la presenza di elementi di rilevanza geologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale o architettonica interessati da tutela;
- dalla tavola n. 3 "Carta delle Fragilità", l'area di intervento, per le sue caratteristiche geologiche e idrogeologiche, risulta classificata idonea all'edificazione, salvo il rispetto di particolari condizioni. Nello specifico l'area presenta terreni idonei a condizione di tipo "C", ossia, aree idonee a condizione per scarsa profondità della falda (0-2 metri) e vulnerabilità da alta a elevata. Per tali ambiti il PAT dispone che gli interventi di nuova edificazione o su edifici esistenti che possano modificare i carichi sul terreno dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione;
- la tavola n. 4 "Carta delle Trasformabilità", l'area di intervento è compresa nelle aree urbane residenziali e produttive in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, attuabili nel rispetto delle di quanto disposto dalle norme di piano.

Dal punto di vista del Piano degli Interventi (ex PRG), il progetto è collocato in un ambito assoggettato a Piano Urbanistico Attuativo che, come si è visto nei paragrafi precedenti, è denominato "Ex Cattel - Capannine". L'area di interesse nello specifico è l'Ambito 2, il quale è caratterizzato da una zona F4 "Parcheggi", collocata nella parte più a nord dell'ambito e una zona D2.1 "Zona per le attività commerciali", localizzata nella parte più a sud.

Le NTO del Piano degli Interventi, per le zone ricadenti nell'Ambito 2, stabiliscono le seguenti prescrizioni:

- Zona F4 – Parcheggi (art. 58 delle NTO): Aree riservate alla sosta di vetture. La realizzazione o la ristrutturazione e l'ampliamento dei parcheggi, da parte di enti diversi dal Comune, è subordinata ad una convenzione che disciplini il carattere di uso pubblico degli stessi. È fatto obbligo provvedere alla messa a dimora di alberi e siepi secondo quanto stabilito dai sussidi operativi. È consigliabile dotare le aree a parcheggio di servizi igienici.
- Zona D2.1 – Zone per le attività commerciali (art. 18 delle NTO): Aree destinate a spazi

commerciali (all'ingrosso e al dettaglio ai sensi della LR 15/04) interne all'abitato, integrate dalla costruzione di complessi di servizio, di aggregazione sociale, di sviluppo del settore. Ulteriori destinazioni d'uso, compatibili con la destinazione principale, potranno essere definite in sede di strumento urbanistico attuativo.

Gli interventi sono subordinati a studi relazionati alle caratteristiche delle iniziative commerciali proposte, e in particolare, alla dimensione e alla tipologia degli esercizi da insediare, al bacino di utenza potenziale, alla complementarità con altre attività nella stessa area, commerciali e non, ai programmi di promozione dell'iniziativa. Tali studi dovranno prevedere l'adeguata sistemazione dei percorsi pedonali, delle piste ciclabili, degli spazi di relazione (piazze, fermate, stazioni, ecc.) nonché un progetto riguardante il sistema di informazione (parcheggi, percorsi, indicazione delle attività commerciali) al fine di valorizzare la fruizione pedonale di tali aree.

È ammessa una percentuale massima di superficie coperta pari a 40% del lotto e l'altezza massima è pari a metri 150, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 7 del D.M. 1444/68. In fase di progettazione dovranno essere considerati i riferimenti alla normativa antisismica.

La superficie di nuovi spazi urbani (viali, piazze, gallerie) dovrà essere adeguata alle caratteristiche delle iniziative commerciali proposte e proporzionale rispetto alla quantità di standard previsti dalla Legge Regionale 37/99.

L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo.

- Zona per le attività commerciali "D2.1" – Centri e/o Parchi Commerciali (art. 18bis delle NTO): Sono definiti Parchi Commerciali ai sensi dell'art. 10 della L.R.15/04 le aree all'interno degli ambiti di progettazione unitaria o piano di lottizzazione denominato "Frova" approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 02.04.2004.

All'interno di detti ambiti oggetto di piano attuativo approvato è possibile realizzare, mantenendo le superfici commerciali (oggetto di specifiche licenze commerciali già rilasciate) approvate, una grande struttura di vendita fino ad una quota massima del 40% sempre di superficie di vendita, esercizi di vicinato fino ad una quota massima del 10% e medie strutture per la restante parte.

Per dette aree non è consentito l'aumento di superficie di vendita.

Per l'area "Capannine –Cattel" già soggetta a schema progettuale di lottizzazione approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 02.04.2004, viene individuato un nuovo ambito di intervento attuativo definito centro e/o parco commerciale ai sensi degli art.li 9 e 10 della L.R. 15/2004.

Ogni modificazione relativa ai centri e/o parchi commerciali è regolata dalle norme di cui alla L.R. 15/2004: le modifiche della superficie di vendita esistente, devono essere accompagnate da uno studio della viabilità dell'area con verifica funzionale dei nodi per un'ideale organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli d'immissione sulla rete stradale interessata.

Il Piano Urbanistico Attuativo "Ex Cattel - Capannine" vigente (modificato con variante nel 2019) prevede, nell'Ambito 2, la suddivisione della superficie fondiaria in due zone distinte, rispettivamente: D2.1 "Zona per le attività commerciali" e F4 "Parcheggi". Le superfici fondiarie sono suddivise come riportato nella tabella seguente.

| Zona del P.U.A. Ambito 2 | Superficie mq |
|--|---------------|
| Superficie a destinazione D2.1 (ambito 2 ex Capannine) | 13.267 |
| Superficie a destinazione F4 (ambito 2) | 7.063 |
| Superficie complessiva del P.U.A. | 20.330 |

Oltre alla disciplina derivante dalla pianificazione locale, in fase di progettazione, sono state applicate specifiche norme regionali e nazionali. In particolare, dato che la realizzazione delle previsioni del PUA ha comportato la demolizione di un fabbricato in disuso, e, al suo posto, la costruzione di un nuovo edificio ad alta efficienza energetica (classe A), è stata applicata la LR 14/2009¹ "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche", che ha permesso l'incremento della superficie realizzabile in deroga al limite del 40% della superficie coperta consentita sul lotto, come previsto dal Piano degli Interventi. Inoltre, per le opere di urbanizzazione, nella zona F4 "parcheggi", sono stati applicati, per la dotazione minima di aree per servizi, i parametri di cui all'art. 31 della LR 11/2004, mentre per la zona D2.1 sono stati applicati i criteri di dimensionamento di cui alle leggi nazionali n. 122 /89² e n. 13/89³.

2.2 Soluzione di progetto

L'organismo edilizio che verrà edificato sarà composto da più unità, poste in continuità ma con accessi indipendenti, caratterizzate da un lungo fronte porticato che si estende da via Mameli a via Roma Destra. L'incremento di superficie coperta ha consentito di progettare un fronte su via Mameli di maggior spessore architettonico con volumi edilizi collegati da un ampio porticato in doppia altezza che si affaccia su una delle arterie principali di accesso al Lido e a Piazza Drago. I porticati che legano il fabbricato saranno posti a quote diverse al fine di risaltare la percezione visiva del fronte ed accentuare il nucleo sulla via principale. Sul fronte opposto, lungo via Roma Destra, l'edificio si mostra in tutta la sua estensione, con una scansione di blocchi caratterizzati oltre che da porticati differenti, anche da altezze diverse dei fronti e da finiture esterne differenti.



Figura 12 - Prospetto principale.

La soluzione adottata con un ampio porticato, oltre che a fungere da elemento di unione, ha anche una funzione di protezione dagli agenti atmosferici visto l'orientamento a nord del

¹ Tale previsione è stata confermata da successiva LR 32/2013 recante "Nuove disposizioni per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia".

² L'articolo n. 2 della L 122/89 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale) rimanda all'applicazione dei parametri del DM 1444/1968 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967) per le zone D.

³ La Legge 13/89 riporta "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".

fabbricato stesso.

I porticati saranno realizzati con una struttura metallica leggera sostenuta da pilastri, l'intradosso sarà caratterizzato da doghe con finitura metallica di colore chiaro alle quali saranno fissati i corpi illuminanti. L'ampio porticato a doppia altezza su via Mameli sarà caratterizzato da ampie aperture circolari in corrispondenza delle coperture sottostanti al fine di dare aria e luce alle essenze che verranno poste in sommità dei blocchi di fabbrica nella realizzazione delle coperture verdi. Anche un tratto del porticato centrale sarà caratterizzato da essenze arbustive così da creare un effetto di contrasto tra l'elemento metallico di rivestimento e l'essenza natura.



Figura 13 - Vista prospettica su Via Mameli.

Da un punto di vista cromatico si è scelto l'impiego di colori neutri sulle tinte del grigio a contrasto con le superfici vetrate e le essenze arboree che caratterizzeranno le aiuole di separazione tra i parcheggi e i marciapiedi e parti delle coperture.

L'edificio sarà realizzato con struttura portate costituita da murature in calcestruzzo perimetrali con mensole di supporto per la posa di elementi prefabbricati. Le murature continue realizzate in opera, trasferiranno i carichi al suolo in modo distribuito, evitando così l'onere e l'impatto di fondazioni profonde, necessarie in caso di strutture con pilastri puntuali. L'impiego di elementi prefabbricati precompressi (c.a.p.) consentirà di coprire ampie luci utilizzando un sistema costruttivo veloce e sicuro. Inoltre, la struttura in calcestruzzo garantirà la netta separazione antincendio tra le varie unità evitando il rischio di propagazione degli eventuali incendi.

La parte retrostante, nella quale sono previsti servizi igienici e ripostigli, sarà realizzata ad una quota inferiore per mascherare l'eventuale installazione futura di impianti.

Dal punto di vista costruttivo-strutturale si ricorrerà ad una tecnologia mista, costituita da getti in opera ed elementi prefabbricati, in quanto tale soluzione risulta la più versatile alle combinazioni di arredo e di trasmissione dei carichi che possono risultare diversificate in base alla varietà della specificazione merceologica dell'attività commerciale insediata. La struttura, a forma pressoché scatolare, è composta dai seguenti elementi:

- fondazioni di tipo a trave continua, in cemento armato gettato in opera con spessore di 50cm. Il comportamento delle fondazioni e dell'interazione con il terreno è stato analizzato utilizzando un coefficiente elastico di sottofondo (coefficiente di Winkler);
- struttura portante verticale composta da pilastri e setti in calcestruzzo gettato in opera, con funzione sismo-resistente affidata ai setti;

- copertura in prefabbricato costituita da travi e tegoli in cemento armato precompresso (CAP). Sopra i tegoli è previsto il getto di una cappa in calcestruzzo armato collaborante con la funzione di realizzare un piano adeguatamente rigido.

Geometricamente la struttura è inscrivibile in un rettangolo di 48m x 42m. L'altezza è variabile: la zona centrale destinata alla vendita ha altezza media sotto tegolo di 6,3 m, mentre le zone destinate a magazzino, hanno altezza media sotto tegolo di 4 m.

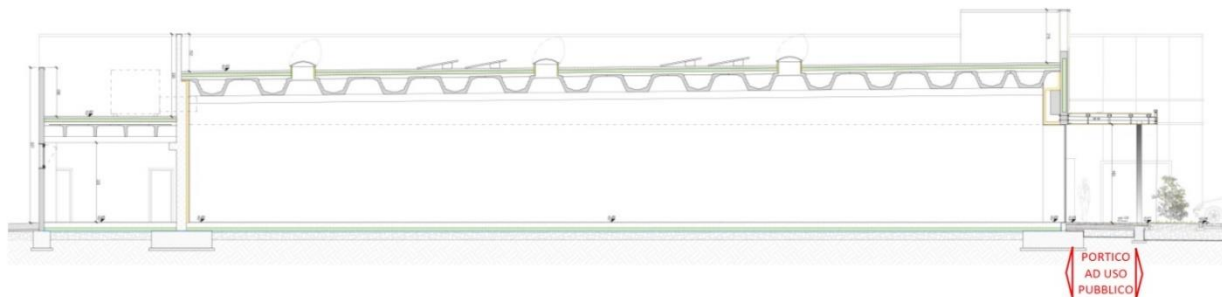


Figura 14 - Sezione trasversale.

Planimetricamente il complesso edilizio andrà a definire una sorta di collegamento trasversale tra le due arterie stradali. L'area avrà due accessi carrai posti più a nord e due accessi carrai per le merci posti sul confine sud, con accesso a senso unico da via Roma Destra verso via Mameli.

Gli eventuali utilizzatori, pedoni e ciclisti che utilizzeranno la pista ciclo pedonale di via Mameli accederanno dalla stessa in corrispondenza del porticato a doppia altezza, sotto al quale sono collocati gli accessi alle unità, così da non interferire con i flussi automobilistici.



Figura 15 - Planivolumetrico.



Figura 16 – Planimetria di progetto indicante i flussi di circolazione e l'accessibilità all'area.

2.3 Rotatoria tra Via Mameli e Via Roma destra

Ai fini della compatibilità e sostenibilità ambientale, come opera di compensazione la società appaltante si è presa in carico la realizzazione della rotatoria tra Via Mameli e Via Roma Destra (SP 42), la cui configurazione è stata concordata con gli uffici comunali.

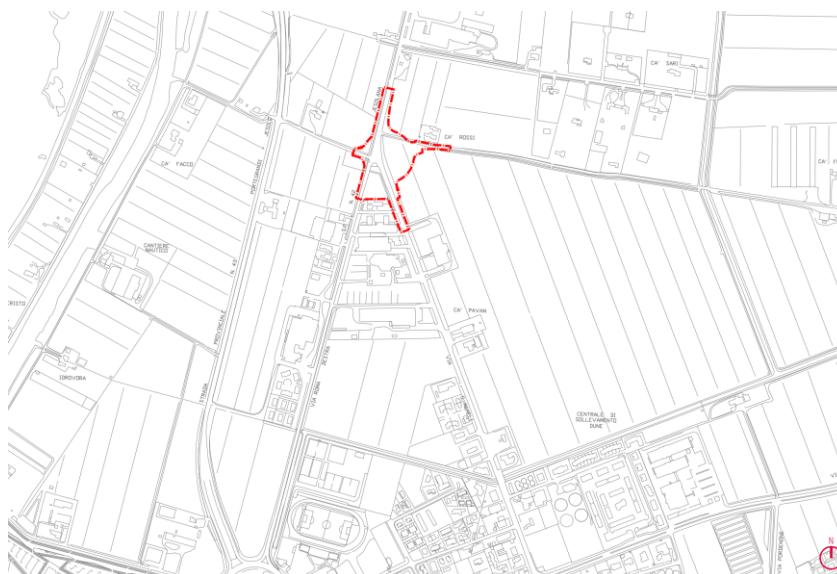


Figura 17 - Inquadramento ambito intervento rotatoria su CTR.

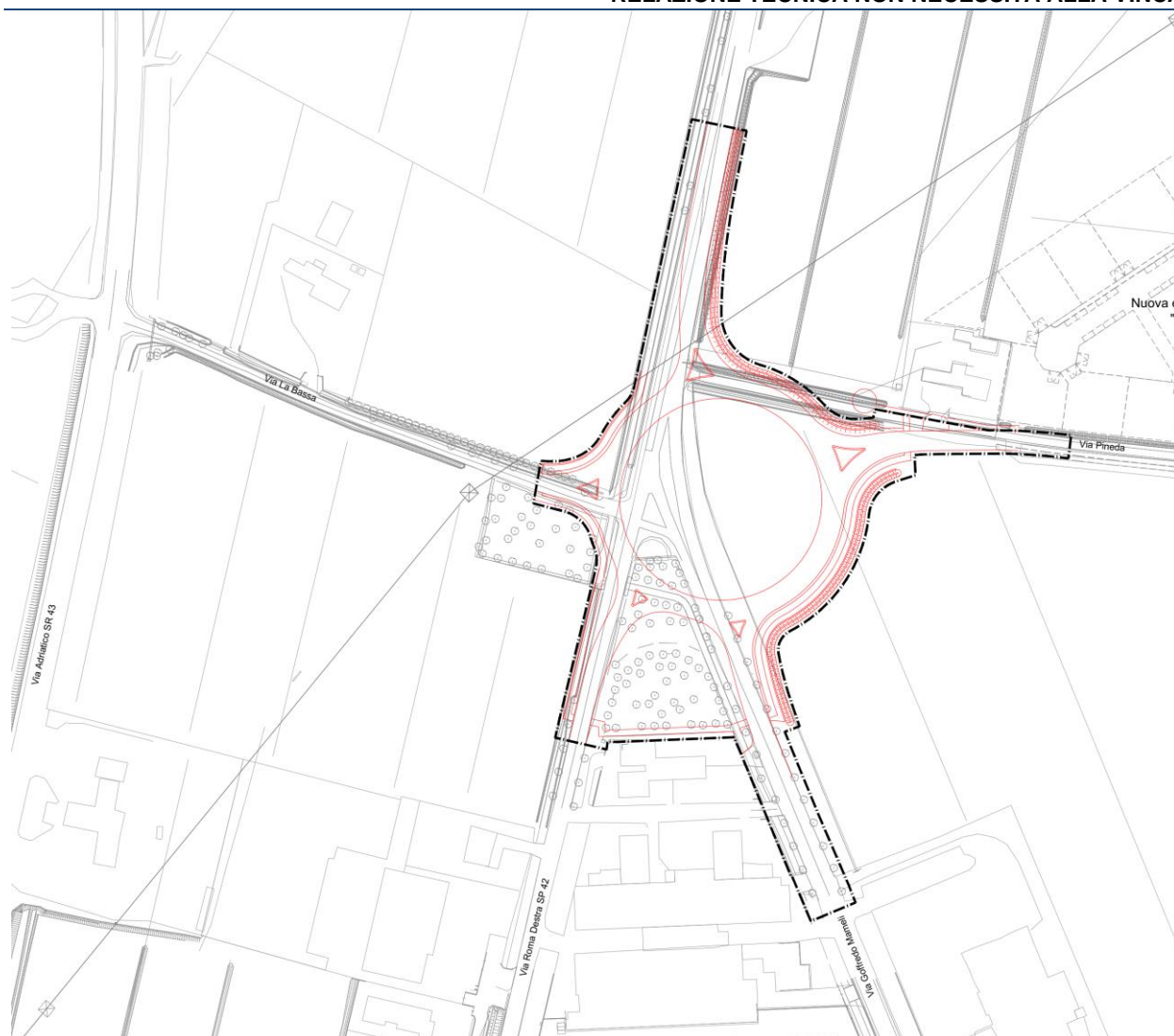


Figura 18 - Estratto della planimetria di sovrapposizione tra stato di fatto e di stato di progetto (in rosso).

Obiettivi e finalità

La finalità dell'opera, ovvero la realizzazione della rotonda e la ricalibratura di via La Bassa, è quella di avere:

- Eliminazione delle svolte a sinistra dirette aumentando il grado di sicurezza;
- Riduzione dei punti di conflitto nell'intersezione e quindi del numero di incidenti;
- Facilità di connessione e di accesso alle nuove aree commerciali e produttive in progetto lungo la S.P. 42 e via Mameli;
- Regolazione del flusso di traffico tra quello locale e quello principale, gerarchizzando il sistema viario;
- Un tracciato plani-altimetrico compatibile con il contesto ambientale e territoriale;
- Ulteriore collegamento (via La Bassa) tra la S.P.43 e la S.P.42 più a nord, direzione Jesolo Paese, andando così a scaricare la rotonda "Picchi" dal flusso veicolare, che, proveniente dall'area di Piazza Drago, si dirige verso l'area del veneziano e trevigiano;

- Relazione con il preesistente tessuto edilizio ed infrastrutturale, consentendo di limitare, il più possibile, le interferenze con il territorio e con le colture agricole presenti.

Con l'inserimento della rotatoria tra la S.P. 42 e via Mameli e della ricalibratura di via La Bassa, si propone, quindi, di migliorare la circolazione stradale, riducendo i punti di conflitto dovuti alla svolta a sinistra e quindi i tempi di percorrenza, rendendo più fluido il movimento veicolare con conseguente riduzione dei livelli di inquinamento atmosferico ed acustico, ed inoltre permettendo di porre in sicurezza il tessuto insediativo urbano, riqualificando così la zona stessa.

La pista ciclabile, presente lungo via Mameli e lungo via Roma Destra parte nord, sarà mantenuta ed adeguata alla nuova conformazione dell'intersezione. Tale pista permette di mettere in sicurezza l'utenza debole, il ciclista, consentendo l'attraversamento dell'incrocio in condizioni di sicurezza.

Funzioni

La necessità di tale intervento si inserisce nella pianificazione che il Comune di Jesolo sta attuando al livello infrastrutturale, insediativo e urbanistico. La realizzazione delle due aree commerciali lungo via Mameli e via Roma Destra e la riqualificazione della nuova Piazza Drago, apporteranno sulla viabilità esistente una nuova componente di traffico che andrà a gravitare su una viabilità che, soprattutto nel periodo estivo, risulta molto compromessa da livelli di servizio insufficienti.

L'intervento proposto di realizzazione della rotatoria e ricalibratura di via La Bassa, quindi, è volto alla razionalizzazione dei flussi veicolari e delle connessioni viarie tra le arterie e le nuove aree commerciali-produttive, al fine di migliorare la circolazione dell'attuale intersezione e di tutta l'area nel suo complesso.

Descrizione tecnica

Le caratteristiche tecniche assunte per la realizzazione dell'opera sono vincolate e condizionate da un reticolo stradale esistente articolato e complesso.

La rotatoria di progetto presenta una forma circolare con il raggio interno minimo di 40 metri. È costituita da 5 bracci con precedenza all'anello. Le corsie d'uscita sono larghe fino a 4,50 m per facilitare la manovra d'uscita, mentre quelle in ingresso sono larghe almeno 3.50 m.

Le dimensioni dell'isola spartitraffico sono variabili nei rami da 13 a 22 m e contribuiscono, assieme all'isola centrale, alla percezione ed identificazione dell'intersezione stessa. La pendenza trasversale dell'anello è di 2,5% ed è diretta verso l'esterno per un miglior smaltimento delle acque.

La pavimentazione sarà così ottenuta:

| | | |
|-------------------------|-------------------------|-------|
| Strato di Usura: | conglomerato bituminoso | 5 cm |
| Strato di Collegamento: | conglomerato bituminoso | 6 cm |
| Strato di Base: | misto bitumato | 15 cm |
| Strato di Fondazione: | misto granulare | 25 cm |

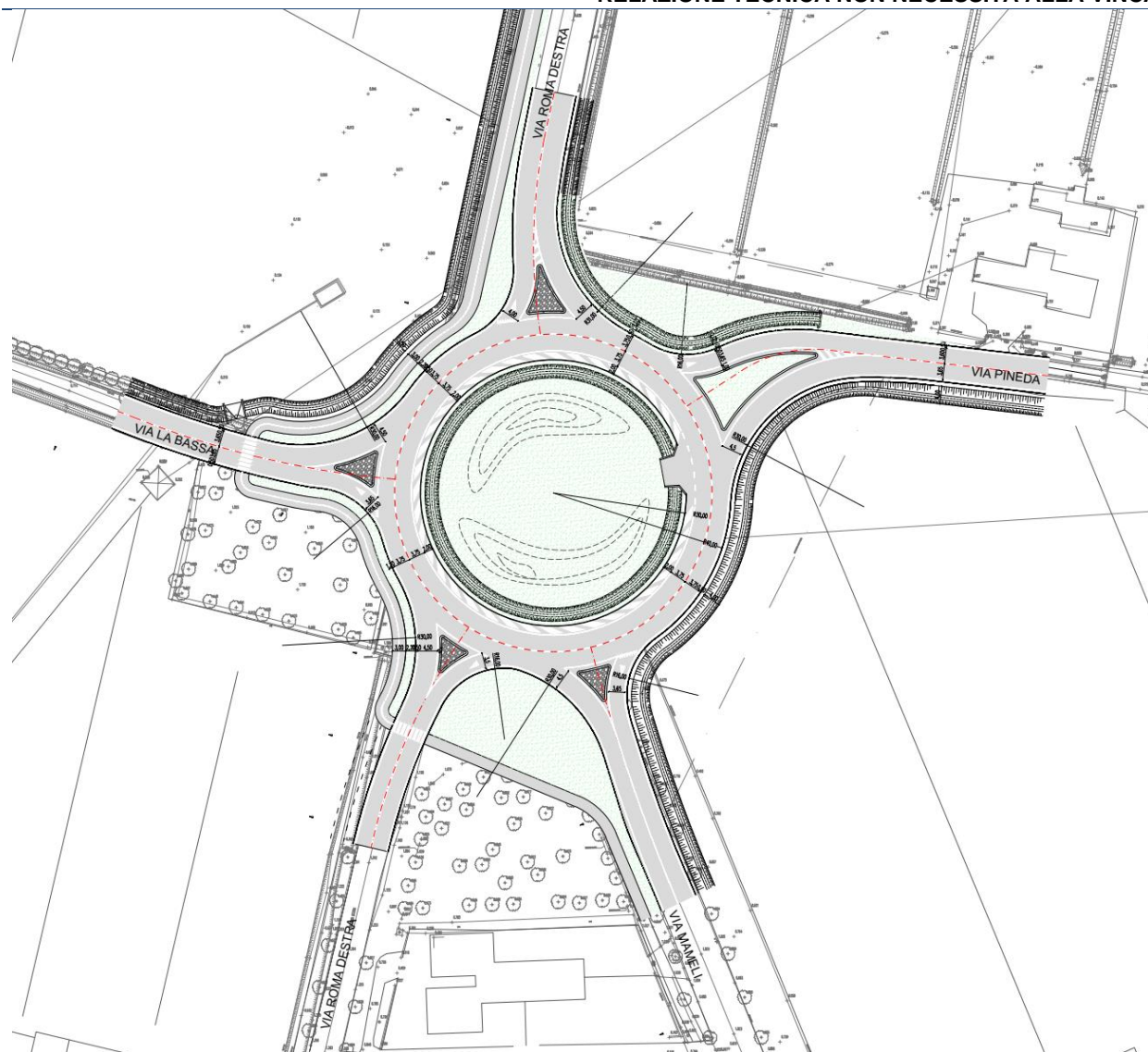


Figura 19 - Planimetria generale del progetto della rotatoria.

Conformità urbanistica

Le aree interessate alla realizzazione dell'opera rientrano all'interno del perimetro della rotatoria originariamente prevista dal vigente Piano Regolatore Generale. Purtuttavia, essendo la variante antecedente a più di 5 anni, è necessario reiterare il vincolo preordinato all'esproprio.

La destinazione d'uso delle aree interessate dal sedime della rotatoria e delle opere alla stessa collegate (pista ciclabile e fossati di scolo), nonché dell'allargamento di via La Bassa, sono previste a "Viabilità" e a Standard "F3.1 verde pubblico" e "F3.3 parchi territoriali".



Figura 20 - Estratto del PRGC di Jesolo con sovrapposizione del sedime della rotatoria di progetto.

Per quanto attiene gli aspetti dimensionali delle aree necessarie per la realizzazione dell'opera, precisando che nel computo si è tenuto conto del sedime di impronta e quindi completo delle piste ciclabili e dei fossati laterali interi, la superficie complessiva ammonta a 11.475 mq.

2.4 Cantierizzazione

Le opere in progetto consisteranno in due distinti cantieri, uno per la struttura commerciale (*FASE A – opere edilizie*) e uno per l'opera di compensazione relativa alla rotatoria tra via Roma destra e via Mameli (*FASE B – opera infrastrutturale*). Le superfici dei due cantieri sono le seguenti:

- Struttura commerciale: 8.960 mq;
- Rotatoria: 11.475 mq.

Il cronoprogramma degli interventi previsti è articolato sostanzialmente nelle suddette due fasi che possono avere attuazione distinta. Esse corrispondono ciascuna alle due diverse tipologie d'opera contemplate dal progetto: il completamento della struttura commerciale l'una, la realizzazione della rotatoria all'intersezione di via Roma Dx-via Mameli-via La Bassa l'altra.

Come accennato, i due cantieri non necessariamente richiedono un'attivazione delle lavorazioni in contemporanea; tuttavia, i limiti per i cantieri imposti dal Regolamento Edilizio di Jesolo impongono il rispetto delle scadenze determinate dalla stagione balneare. Ciò comporta, in particolare, che la costruzione della rotatoria di cui sopra, sia avviata e conclusa in un periodo di tempo che non può dilatarsi oltre i sei mesi e ciò, ovviamente, per non indurre ulteriori criticità sulla rete stradale locale nella stagione in cui è richiesta la massima fluidità possibile, considerato il carico veicolare considerevole ed il numero di spostamenti che si riscontra nell'ambito del lido nel periodo estivo.

Per quanto invece attiene alla costruzione edilizia, confinata entro l'ambito commerciale ex Capannine, il suo periodo di cantierizzazione, comportando un tempo di attuazione di ca. 14 mesi, dovrà necessariamente subire delle sospensioni intermedie, che saranno identificate in ragione dei limiti temporali stabiliti dalla specifica deliberazione annuale che sarà emanata dal Comune di Jesolo.

2.5 Stato attuale dei luoghi

Di seguito si riporta il rilievo fotografico eseguito nel settembre 2021, col quale si documenta lo stato attuale dei luoghi. Nelle immagini si evidenziano le opere di 1° stralcio comprendenti la porzione di fabbricato realizzato e il parcheggio.

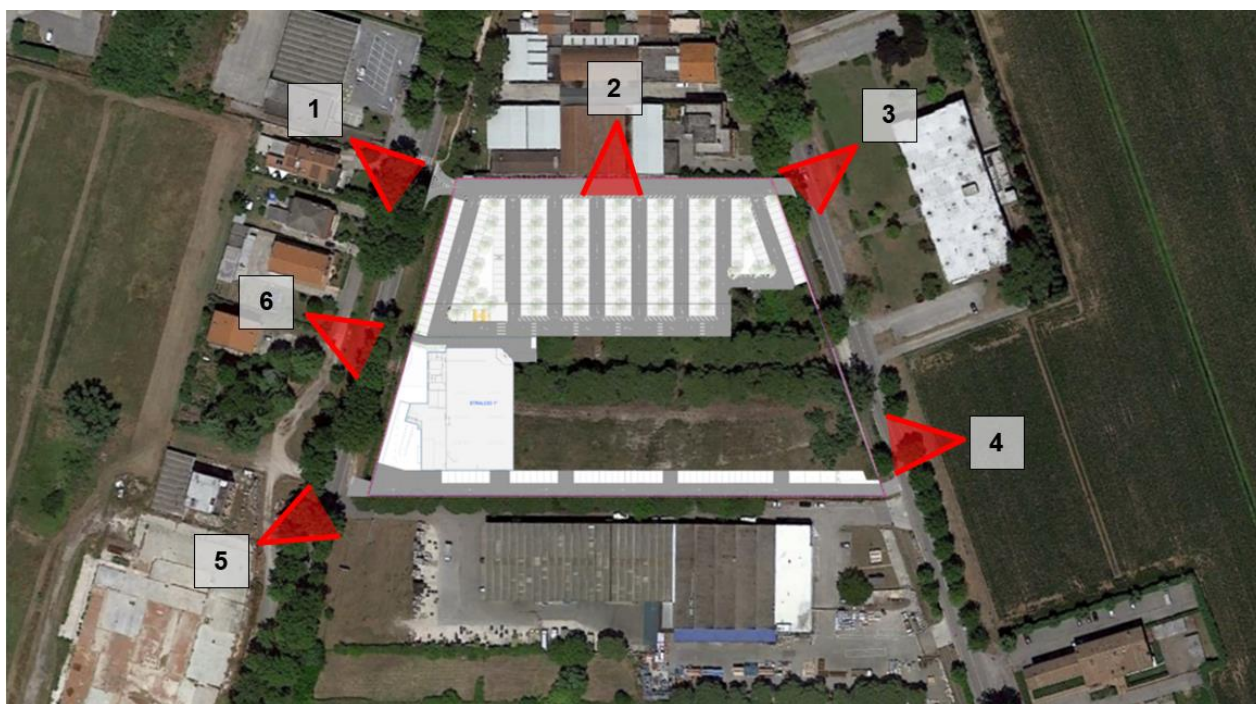


Figura 21 - Ortofoto con sovrapposizione della porzione di intervento esistente e indicazione dei coni di ripresa fotografica. L'ortofoto utilizzata è risalente al 2017 pertanto sono visibili in corrispondenza dell'area del 2° Stralcio alberature ad oggi non presenti (come evidenziato dalle foto di seguito riportate).



Figura 22 - Foto n. 1 - Vista da Via Roma Destra in direzione sud-est.



Figura 23 - Foto n. 2 - Vista dal parcheggio in direzione sud.



Figura 24 - Foto n. 3 – Vista da Via Mameli in direzione sud-ovest.



Figura 25 - Foto n. 4 - Vista da via Mameli in direzione ovest.



Figura 26 - Foto n. 5 - Vista da via Roma Destra (SP 42) in direzione nord-est.



Figura 27 - Foto n. 6 - Vista da via Roma Destra (SP 42) in direzione est.

3 VERIFICA DELLA PRESENZA DI ELEMENTI NATURALI

3.1 Inquadramento ambientale

Il territorio di Jesolo si connota dal punto di vista ambientale per la presenza di alcuni siti di rilevanza ecologica (Laguna Nord di Venezia, fiume Piave, Laguna del Mort, Mare Adriatico, Pineta di Cortellazzo) inseriti nella matrice agraria di bonifica.

Il paesaggio agrario rientra all'interno di un'area della pianura veneta caratterizzata incisivamente dallo sviluppo insediativo, sia residenziale che produttivo, e da un paesaggio agrario caratterizzato da appezzamenti agricoli di ampie dimensioni, a carattere intensivo. Qui, l'ecosistema agrario è carente di quelli che sono i suoi elementi di maggior valore, ossia siepi campestri, filari alberati, macchie boscate, ecc., elementi questi che concorrono ad aumentare la biodiversità agraria. Inoltre, si constata che l'agricoltura meccanizzata ha ridotto drasticamente le potenzialità faunistiche della maggior parte del territorio coltivato.

Nelle aree agricole la vegetazione si compone di specie erbacee cerealicole, prati polifiti con predominanza di graminacee e leguminose, o incolti presumibilmente temporanei. Negli ultimi anni sempre più superfici sono state convertite alla coltivazione a vite a discapito delle coltivazioni tradizionali come mais, soia; da rilevare infine anche l'insediamento recente di campi fotovoltaici a terra più o meno estesi. Tenendo conto del contesto territoriale di Jesolo, in cui la componente antropica, sia per quanto riguarda il sistema insediativo e infrastrutturale sia per lo sfruttamento agricolo del territorio, emerge uno stato di alterazione degli habitat ecologici e una certa frammentazione degli spazi, solo in parte compensata dalla rete di scolo consortile. L'area è perciò interessata da fattori di disturbo che in parte limitano la formazione e lo sviluppo, oltretutto il mantenimento di un sistema faunistico rilevante. Dal momento che la presenza antropica è notevole, le specie animali che si rinvengono sono quelle maggiormente abituate alla presenza dell'uomo o che prediligono gli ambienti agrari descritti in precedenza. In ambito urbano consolidato o presso le abitazioni sparse le specie caratterizzanti sono quelle antropofile che si insediano nei tetti o nelle pertinenze delle case, quali la lucertola muraiola (*Podarcis muralis*), la tortora dal collare orientale (*Streptopelia decaocto*), il rondone (*Apus apus*), le rondini (*Hirundo rustica*, *Delichon urbica*), il codirosso (*Phoenicurus phoenicurus*) e lo storno (*Sturnus vulgaris*). Invece, tra le specie che per loro caratteristiche ecologiche prediligono le aree aperte a prato o coltivate e i vigneti, tra le più significative si citano i rettili come orbettino (*Anguis fragilis*), ramarro occidentale (*Lacerta bilineata*), colubro liscio (*Coronella austriaca*), biacco (*Hierophis viridiflavus*) e natrice dal collare (*Natrix natrix*). Le aree agrarie sono frequentate anche da una varietà di uccelli e in particolare da passeriformi, che scelgono questi spazi soprattutto per alimentarsi e talvolta anche per riprodursi al suolo. Tra i rapaci si ricordano la poiana (*Buteo buteo*) e il gheppio (*Falco tinnunculus*), nonché la civetta (*Athene noctua*) e il barbagianni (*Tyto alba*). In questi ambienti è inoltre presente una vasta comunità teriologica rappresentata in particolar modo da riccio europeo occidentale (*Erinaceus europaeus*), talpa europea (*Talpa europaea*) e arvicola campestre (*Microtus arvalis*). Le fasce ecotonali, intese come aree di confine tra ambienti diversi, sono elementi di forte valenza ambientale ed ecologica. Gli ecotoni rappresentano infatti aree con un'elevata diversità di specie, le più significative delle quali, in questo contesto, sono alcuni micromammiferi. Anche altri animali, come il fagiano (*Phasianus colchicus*), l'upupa (*Upupa epops*), il torcicollo

(*Jynx torquilla*), il fringuello e altri passeriformi sono spesso indotti ad alimentarsi nelle aree agrarie circostanti e possono essere predati lungo le fasce ecotonali da rapaci diurni e notturni e anche dai Mustelidi e dalla volpe (*Vulpes vulpes*).

Presso gli ambienti d'acqua definiti da canalizzazioni, fossi e scoline è ospitata una ridotta presenza di anfibi e rettili; ciò è dovuto alle particolari esigenze trofiche e di habitat che non risultano adatte a queste specie, soprattutto a causa dell'inquinamento. Le potenziali presenze sono perciò quella del rospo comune (*Bufo bufo*), del rospo smeraldino (*Bufo viridis*) e della rana verde comune (*Rana synklepton esculenta*).



Figura 28 - Ambiente ripariale lungo il fiume Sile in prossimità di Via Cristo Re.

Nel Rapporto Ambientale del PAT di Jesolo (anno 2016) è stata fatta una ricognizione delle aree di livello naturalistico degne di tutela che possono subire gli effetti delle scelte di pianificazione e di trasformazione prese sul territorio comunale. Tale considerazione deriva dalla consapevolezza che gli ecosistemi e i processi che li caratterizzano non seguono le rigide linee definite dai limiti amministrativi, come ad esempio la presenza di specie migratrici. Il Rapporto Ambientale del PAT individua 9 aree di rilievo naturalistico, localizzate per lo più in corrispondenza di corsi d'acqua o zone lagunari e negli ambienti naturali in zona costiera. Le aree rilevate, pertanto, sono:

1. Acque libere della Laguna di Venezia centro-settentrionale;
2. Valli Arginate della Laguna di Venezia Settentrionale;
3. Basso Sile – Piave Vecchia e Alveo di Piave Vecchia;
4. Canale Bova Rosa;

5. Canale Caligo;
6. Alveo di Foce Del Piave;
7. Laguna del Mort e Pinete di Valle Ossi e Marina di Eraclea;
8. Pineta di Jesolo-Cortellazzo;
9. Dune Fossili ed Ex Peschiere di Vallesina.

Il sito più prossimo all'area d'intervento è il n. 3 "Basso Sile – Piave Vecchia e Alveo di Piave Vecchia". L'alveo di Piave Vecchia è lungo circa 6 chilometri, si dirama in località Intestadura, dalla destra idrografica del Piave, fino all'estremità opposta presso Caposile dove riceve le acque del Taglio dei Sile prima di proseguire con il nome Sile-Piave Vecchia in direzione Jesolo, sfociando infine nel golfo di Venezia. La Piave Vecchia e il Sile-Piave Vecchia costituiscono una significativa testimonianza del paesaggio fluviale e rurale della pianura circumlagunare nordorientale e delle diversioni idrauliche realizzate dalla Serenissima. Rappresenta un importante biotopo di riproduzione ittica e di nidificazione di uccelli legati alla vegetazione palustre.



Figura 29 - Individuazione su ortofoto delle aree di interesse naturalistico nelle vicinanze del Comune di Jesolo (fonte: Rapporto Ambientale del PAT di Jesolo).

3.2 Uso del suolo

L'ambito d'intervento è collocato tra i tessuti insediativi di Jesolo Paese e Jesolo Lido, tra due direttrici viabili, che sono via Mameli e la SP 42. Posto in prossimità dell'intersezione tra queste due direttrici, l'ambito d'intervento è costituito da un tessuto antropico con funzioni produttive-commerciali. Il contesto, laddove non urbanizzato, è agricolo con una prevalenza di campi coltivati a seminativo. Ad ovest, a poca distanza, si trova l'ambito naturalistico della Laguna di

Venezia, e quello del corso del fiume Sile.

I caratteri del territorio agricolo, che occupa larga parte dell'ambito, sono quelli tipici dei sistemi di bonifica recenti. Sono presenti ampi spazi agricoli con una tessitura regolare dove la presenza antropica è limitata. Limitati risultano anche gli elementi vegetali lineari (siepi e filari), pur risultando molto capillare il sistema idrico. Gli spazi dove la vegetazione appare più strutturata sono quelli connessi ai corsi d'acqua principali, spesso inseriti all'interno di sistemi arginali di particolare consistenza. A questi si sommano le aree boscate riferite alle pinete litoranee, che spesso coesistono con i tessuti insediativi della costa, prevalentemente ad uso turistico-ricettivo.

Nel contesto assume un ruolo non secondario anche il sistema paesaggistico connesso alla laguna.



Figura 30 - Copertura del suolo dell'ambito d'intervento.

3.3 Aree di rilevanza naturalistica

La rete ecologica regionale prevista dal nuovo P.T.R.C. del Veneto, è costituita da:

- aree nucleo quali aree che presentano i maggiori valori di biodiversità regionale; esse sono costituite dai siti della Rete Natura 2000 individuati ai sensi delle Direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE e dalle aree naturali protette istituite ai sensi della Legge 394/91;
- corridoi ecologici quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, aventi struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali e animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione;
- cavità naturali meritevoli di tutela e di particolare valenza ecologica in quanto connotate dalla

presenza di endemismi o fragilità degli equilibri, da scarsa o nulla accessibilità o da isolamento.

Le aree centrali (aree nucleo o "core areas") della rete rappresentano aree di interesse ambientale primario, la cui connessione deve essere garantita attraverso corridoi ecologici, che si intersecano fra loro formando reti ecologiche che includono altri elementi, non necessariamente ad elevata naturalità, che possono, tuttavia, essere significative dal punto di vista della funzionalità e della coerenza della rete ecologica. Per questo ultimo aspetto le reti ecologiche sono in grado di assicurare superfici di habitat adeguate a sostenere popolazioni vitali di specie, di garantire il mantenimento dei processi ecologici, di consentire una sufficiente connettività di movimento delle specie tra le aree nucleo, di assicurare un'adeguata protezione delle aree nucleo dagli effetti provenienti dall'esterno.

Per il territorio oggetto di studio si individuano i seguenti siti appartenenti alla Rete Natura 2000:

- ZSC IT3250031 – Laguna superiore di Venezia;
- ZPS IT3250046 – Laguna di Venezia;
- ZSC IT3250013 – Laguna del Mort e pinete di Eraclea;
- ZSC/ZPS IT3250003 – Penisola del Cavallino: biotopi litoranei.

Si tratta in tutti i casi di siti appartenenti alla regione biogeografica continentale; il ZSC e ZPS della Laguna di Venezia si sovrappongono e sono localizzati in prossimità dell'intervento (circa 500 metri). Nelle figure seguenti è rappresentato con maggiore dettaglio l'ambito d'intervento nelle vicinanze della Laguna di Venezia, che interessa anche l'ambito fluviale del Sile.

La Laguna di Venezia si può definire un ambiente di transizione unico al mondo per la sua importanza storica, economica, geografica ed ambientale. È divisa dal mare da un cordone litoraneo che si estende dalla foce dell'Adige a quella del Piave, interrotto solamente dalle bocche di porto di Lido, Malamocco e Chioggia, che conferiscono al sistema il carattere salmastro e la conformazione delle terre emerse e dei fondali. Il margine lagunare, in laguna nord e centro-sud, è definito dalle valli da pesca, aree lagunari separate dalla laguna aperta tramite recinzioni o argini, nelle quali si pratica la vallicoltura, una pratica di ittiocoltura estensiva. L'elemento identitario più caratterizzante del paesaggio lagunare è rappresentato dalle barene, che svolgono un ruolo insostituibile nei processi idro-morfologici e di costruzione stessa dell'intero sistema; queste porzioni di territorio hanno la capacità di mantenere costante la propria quota grazie ad un equilibrio tra accrescimento, per deposito superficiale di sedimento e materia organica durante i periodi di sommersione, e perdita di quota dovuta al decadimento della materia organica e alla compattazione. Negli ultimi secoli l'ambiente lagunare veneziano ha subito forti alterazioni a causa di diversi fattori sia naturali che antropici. Subsidenza ed eustatismo hanno drasticamente modificato il rapporto tra terra e acqua e il bilancio sedimentario della laguna è stato fortemente modificato; tre fiumi, il Brenta, il Sile e il Piave, che originariamente sfociavano in laguna, sono stati deviati storicamente in mare e attualmente solo pochi piccoli fiumi sfociano in laguna, con un apporto sedimentario fluviale che si è ridotto di oltre 20 volte.

L'area lagunare, che di per sé rappresenta un habitat prioritario (Habitat 1150*), è costituita da specchi d'acqua poco profondi ("paludi", "bassifondi", "laghi" e "chiari") e da terre soggette a

periodica sommersione per effetto della marea ("barene" e "velme"), solcate da numerosi canali naturali e artificiali ("ghebi"), che formano una rete di più di 1500 chilometri che assicura la propagazione delle correnti di marea fino al confine con la terraferma. Gli specchi d'acqua e i canali sono colonizzati dalle cosiddette "fanerogame marine", diversificate in risposta della salinità delle acque. Le velme (Habitat 1140), che emergono solamente durante la bassa marea, sono invece, generalmente prive di comunità di piante superiori ma sono ricoperte da popolamenti di alghe azzurre e diatomee, diventando un habitat di elevata importanza per l'alimentazione dell'avifauna.

L'elemento più identitario del paesaggio lagunare è dato però dalle barene, con le loro comunità alofile, formate da piante in grado di svolgere il loro ciclo vitale in ambienti inospitali per altre specie vegetali a causa dell'elevata concentrazione salina, che può essere anche tre volte superiore a quella marina. Sebbene ci siano evidenti differenze fra le varie barene, la vegetazione che ospitano presenta due caratteristiche pressoché costanti: una ridotta diversità di specie e una variazione nella composizione in relazione alla morfologia del suolo. Quest'ultimo carattere fa sì che in una barena si realizzi il fenomeno noto come "zonazione" per cui questa non è mai completamente uniforme, ma in essa si può distinguere un complesso di "microhabitat", cui corrispondono comunità diverse. Nelle aree più depresse, quasi costantemente sommerse si sviluppa una comunità endemica nord-adriatica (*Limonio narbonensis-Spartinetum maritimae*), dominata dallo sparto delle barene (*Spartina maritima*) (Habitat 1320), che con le sue radici potenti contribuisce a consolidare i fanghi salmastri.

Le aree fangose solo periodicamente sommerse dall'acqua salmastra, sono, invece, colonizzate da specie annuali, alo-nitrofile, comunemente note come salicornie (*Salicornia* sp. pl.). Fra queste, merita particolare attenzione la salicornia veneta (*Salicornia veneta*), specie endemica nord-adriatica e prioritaria, che forma popolamenti quasi puri dove l'acqua salmastra permane per tempi molto lunghi (Habitat 1310). Nelle aree dove l'emersione è più prolungata, e quindi è più elevata la concentrazione di sali nel suolo, si instaurano comunità dominate dalle salicornie perenni (*Sarcocornia* sp.pl. e *Arthrocnemum*) (Habitat 1420), ma nelle quali è facile trovare il limonio comune (*Limonium narbonense*), il gramignone marittimo (*Puccinellia palustris*), la sueda marittima (*Suaeda maritima*) e l'astro marino (*Aster tripolium*). In questi ambienti, che presentano una splendida fioritura settembrina, vivono molte specie rare quali la piantaggine di Cornut (*Plantago cornuti*) e la piantaggine a foglie grasse (*Plantago crassifolia*).

Dove la sommersione diventa un evento occasionale, infine, si sviluppano praterie alofile caratterizzate da specie erbacee perenni appartenenti soprattutto al genere *Limonium* (Habitat 1510*). Dove la salinità diminuisce, compare, e a volte domina, la cannuccia di palude (*Phragmites australis*), specie molto comune che forma in alcune zone folti canneti, creando l'ambiente di vita ideale per numerose specie di uccelli acquatici, che si concentrano in particolare durante le stagioni migratorie e d'inverno.



Figura 31 - Inquadramento generale a scala vasta dei siti appartenenti alla Rete Natura 2000.



Figura 32 - Zoom sull'area d'intervento in prossimità dell'ambito lagunare tutelato dalla Rete Natura 2000.

3.4 Elementi naturalistici presenti nella pianificazione territoriale

Riguardo al sistema ecologico, nella Tavola 02 "Biodiversità" del PTRC del Veneto si osserva che la porzione di intervento si trova in un'area a bassa diversità agraria, compresa tra i tessuti urbanizzati di Jesolo Lido e Jesolo Paese e dell'area nucleo della laguna di Venezia.

Nella Tavola n. 3 "Sistema ambientale" del PTGM (ex PTCP) di Venezia si mettono in risalto le componenti ambientali di pregio che sono oggetto di tutela nel territorio Metropolitano. Il Piano individua e precisa gli ambiti di tutela per la formazione di parchi e riserve naturali di competenza della Città Metropolitana e i biotopi e le altre aree relitte naturali, le principali aree di risorgiva, da destinare a particolare disciplina, ai fini della tutela delle risorse naturali e della salvaguardia del paesaggio. Dalla tavola emerge che l'area d'intervento è localizzata in un territorio fortemente urbanizzato, in prossimità di ambiti sottoposti a tutela naturalistica, come la Laguna di Venezia ed il fiume Sile, che hanno valenza ecologica. La rete ecologica rilevata dal PTG si compone di aree nucleo, corridoi ecologici e cavità naturali. La pressione antropica è "tamponata" da elementi arboreo-arbustivi lineari che caratterizzano la viabilità locale, come lungo Via Mameli e Via Adriatico.

La Città Metropolitana di Venezia attraverso il Piano assume obiettivi di conservazione e salvaguardia dei corsi d'acqua riconoscendo che tali elementi rivestono rilevanza strutturale per l'assetto ambientale e idrogeologico del territorio provinciale. Il fiume Sile, assieme alla conterminazione lagunare, per il PTG ha valore di "segno ordinatore" del territorio, ossia, rappresenta un elemento lineare con funzione di integrazione tra sistema ambientale, insediativo e infrastrutturale.



Figura 33 - Estratto tavola n. 02 "Biodiversità" del PTRC. Cerchiata in rosso l'area d'intervento.

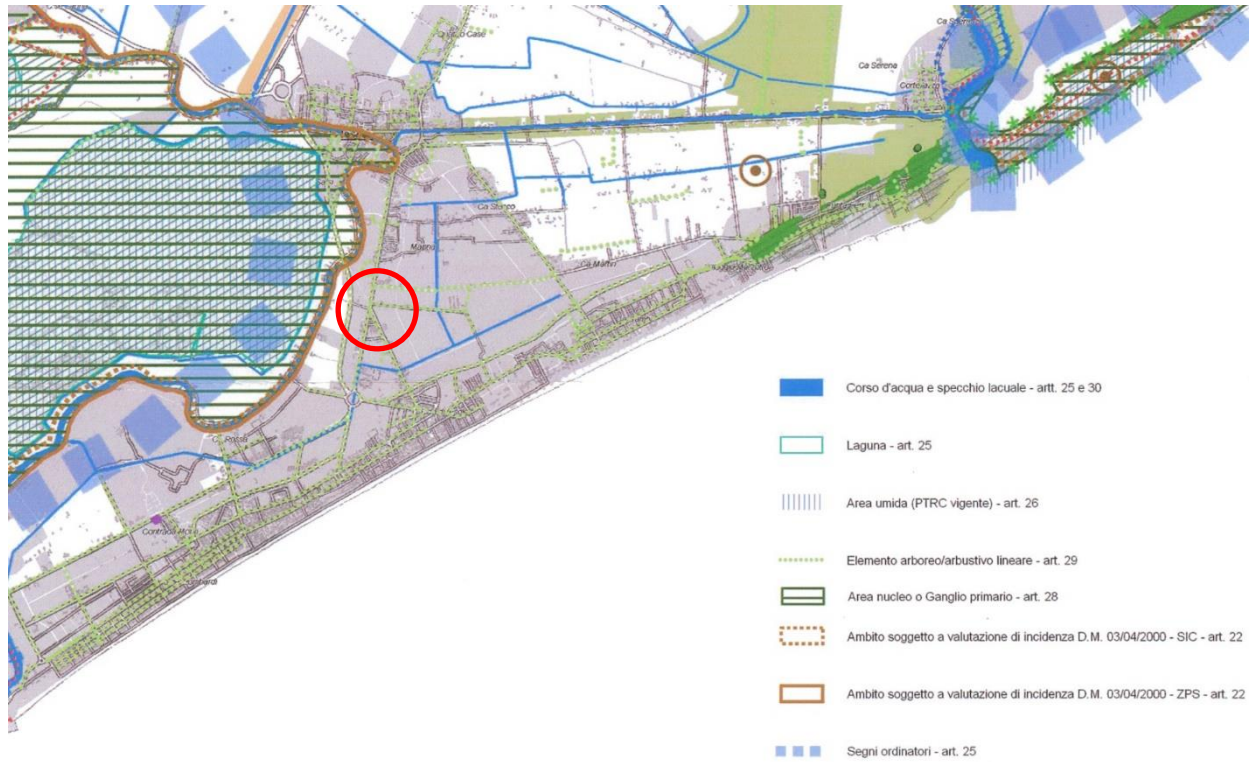


Figura 34 - Estratto Tavola 3.1 – Carta del Sistema ambientale. PTGM di Venezia.

4 ANALISI EVENTUALI INTERFERENZE CON GLI ELEMENTI NATURALI

Le aree più sensibili del territorio di Jesolo sono quelle individuate dai siti naturalistici appartenenti alla Rete Natura 2000, regolamentate con misure di conservazione sito specifiche per la conservazione della biodiversità.

Le azioni di progetto con la realizzazione della nuova struttura commerciale, come è stato possibile osservare negli estratti di inquadramento, insistono su un sistema antropizzato, a notevole distanza dai siti naturalistici individuati.

Anche in fase di cantiere, considerando che le principali sorgenti emissive e impattanti sono quelle acustiche e quelle in atmosfera provenienti dai veicoli e dalle polveri dovute agli scavi e alla movimentazione di materiale, e che tali sono da considerarsi temporanee, circoscritte e reversibili, alla luce anche delle buone pratiche tecniche che saranno adottate in fase di costruzione, si può affermare che non vi siano incidenze sulle componenti naturalistiche esistenti.

Per gli impatti in fase di esercizio sono stati confrontati diversi scenari progettuali, a partire dalle modellazioni del traffico.

Lo scenario SDP0 evidenzia che l'attuazione del nuovo Parco Commerciale all'interno dell'ambito 2 del P.U.A. "Ex Cattel-Capannine", comporta una variazione trascurabile degli indicatori di deflusso, tale da non influire sulla qualità di circolazione nella rete, come testimoniato anche dai livelli di servizio riscontrati lungo le immissioni degli assi principali, che rimangono praticamente immutati.

Con lo scenario SDP1, che prevede la realizzazione della rotatoria nella parte settentrionale della rete, si sono evidenziate in linea generale le medesime condizioni di deflusso nella rete (come SDP0), ad eccezione di alcune variazioni locali riscontrate nell'incrocio soggetto a cambio di regolazione. In particolare, la nuova rotatoria tra Via Mameli, Via La Bassa e la S.P. n. 42, è in grado di assorbire il traffico previsto a regime dall'esercizio del nuovo Parco Commerciale, senza particolari criticità nella circolazione, garantendo una maggior sicurezza al nodo rispetto alla regolazione con semaforo lampeggiante.

Infine, lo scenario SDP2 evidenzia che il traffico indotto degli ulteriori interventi previsti nell'ambito di studio, determina – come atteso – un aggravio delle condizioni di circolazione sulla rete, con accodamenti e rallentamenti localizzati, ed un deflusso talora difficoltoso, ma accettabile, trattandosi dell'ora di punta.

Da tali conclusioni sul traffico derivano, quindi, gli impatti sulle componenti atmosfera e acustica, localizzati in prossimità della nuova struttura di vendita e delle arterie stradali indagate e che risultano di lieve entità, con particolare riferimento agli elementi naturali.

5 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, preso atto della presenza di siti appartenenti alla Rete Natura 2000 all'interno del territorio comunale di Jesolo e delle azioni del progetto in valutazione, **si ritiene che l'intervento in oggetto non debba essere sottoposto alla procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale, in quanto ricade nella fattispecie di esclusione prevista nell'Allegato A paragrafo 2.2 della DGR 1400 del 29/08/2017, punto 23 "Piani, progetti e interventi per i quali sia dimostrato tramite apposita relazione tecnica che non risultano possibili effetti significativi sui siti della rete Natura 2000"**, in quanto si escludono effetti negativi significativi.

San Dona' di Piave (VE), Novembre 2024

dott. arch. Roberto Giacomo Davanzo