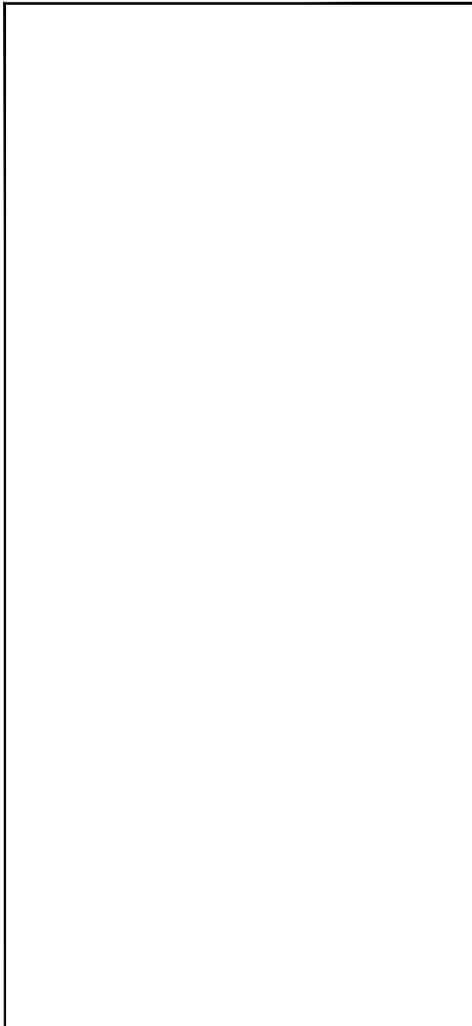


CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

COMUNE DI JESOLO

P.U.A. "Ex Cattel - Capannine" - Ambito 2 - Ex Capannine
RICHIESTA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VIA
VARIANTE AL P.d.C. n.T/6013/2020 PER LA REALIZZAZIONE PARCO COMMERCIALE

Foglio 66 Mappali 94-317-438-446-447-450-451-452-453-454



COMMITTENTE: NORDEST CAPITAL SRL
via Teatro Filarmonico, 12
37121 VERONA (VR)
P.IVA 04443990272

Fg 66 Mapp.li 317 - 438 - 447 - 451

ALDI SRL
Via Cassa di Risparmio, 18
39100 BOLZANO (BZ)
P.IVA 02936700216

Fg 66 Mapp.li 94 - 446 - 452 - 453

INTEGRAZIONE VOLONTARIA ALLO S.P.A.

CODICE ELABORATO

1 1 0 2 0 S G
CODICE COMMESSA OPERA FASE TEMATICA

0 0 F 0 0 F 0
PROGRESSIVO SUB TIPO REV.

REV	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
3					
2					
1					
0	EMISSIONE	Gennaio 2022	AC	RD	VG

Progettista Opere Architettoniche:

arch. Valter Granzotto

Estensore Coordinamento Studio Preliminare Ambientale:

arch. Giacomo Roberto Davanzo



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: VARIE

FILE:

CTB: CTB PROTECO_200 r1

INDICE

1	PREMESSA	2
2	SINOSSI QUADRO PRESCRITTIVO V.I.A. “Jesolo Magica” E CORRELAZIONI AMBITO 2	3
3	OBIETTIVI DI MARKETING E CARATTERI DELLA RETE COMMERCIALE	11
3.1	Inquadramento	11
3.2	Bacino di utenza e caratteri demografico - territoriali	12
3.3	Redditi e spese delle famiglie	13
	<i>3.2.1 Caratteristiche dei redditi</i>	14
	<i>3.2.2 Struttura della spesa familiare</i>	16
	<i>3.2.3 Previsioni congiunturali</i>	19
3.4	Caratteristiche della rete commerciale.....	23
	<i>3.3.1 Assetto complessivo del sistema</i>	23
	<i>3.3.2 La rete locale e gli obiettivi di marketing</i>	25
3.5	Considerazioni conclusive	28
4	OPERE DI URBANIZZAZIONE	30

1 PREMESSA

A seguito della presentazione dello Studio Preliminare Ambientale presso il Comitato V.I.A. della Città Metropolitana di Venezia, avvenuto in data 21/02/2022, si è ritenuto di produrre la presente integrazione volontaria, con lo scopo di fornire ulteriori elementi per la valutazione della compatibilità ambientale dell'intervento proposto, utili altresì alla richiesta verifica di assoggettabilità alla V.I.A., inoltrata a mezzo SUAP del comune di Jesolo con prot. REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0029008 del 24/01/2022.

Nel prosieguo del presente documento quindi si forniscono:

- gli elementi di relazione dell'intervento sull'Ambito 2 del P.U.A. "ex Cattel – Capannine" oggetto della richiesta di verifica di assoggettabilità VIA, con il quadro prescrittivo di cui alla Determinazione Dirigenziale dell'Area Ambiente della Città Metropolitana di Venezia n. 263/2021 riguardante la compatibilità ambientale dell'intervento "Jesolo Magica", previsto nell'Ambito 1 del medesimo P.U.A. e il cui soggetto proponente è la Jesolo 3000 S.p.A.;
- un'analisi del contesto socioeconomico di riferimento dell'intervento e la relazione con la struttura commerciale del comune di Jesolo;
- una precisazione circa la realizzazione delle opere perequative di urbanizzazione del P.U.A., segnatamente al riguardo della rotatoria prevista all'intersezione delle vie Roma Destra – SP 42, Mameli e La Bassa.

2 SINOSI QUADRO PRESCRITTIVO V.I.A. "Jesolo Magica" E CORRELAZIONI AMBITO 2

Nel presente paragrafo si richiamano le prescrizioni di cui al Determinazione Dirigenziale n. 263/2021 prot. 2021 / 7833 del 16/02/2021 relativa alla Valutazione di Impatto Ambientale favorevole riguardante il progetto denominato "Jesolo Magica", al fine di esplicitare chiaramente gli effetti cumulativi degli impatti ambientali, che i diversi interventi potrebbero

generare. Contestualmente si indicano, in modo propositivo, anche le azioni di controllo o verifica che potrebbero essere intraprese al fine di assicurare i criteri e le soglie di compatibilità esplicitate in sede di valutazione.

Cond. n.	Macro fase	Oggetto della Condizione	Termine per avvio verifica di ottemperanza	Soggetto verificatore	Scadenza termini	Ottemperanza	Effetti cumulativi degli interventi P.U.A. "Ex Cattel – Capannine"
1	Corso d'Opera	Ridurre le criticità nella rete viaria nelle fasi di servizio del centro commerciale.	Si prescrive che le opere viarie proposte, vengano collaudate precedentemente alla segnalazione certificata di agibilità in modo da scongiurare criticità nella rete nelle fasi di servizio dello stesso centro.	Città Metropolitana di Venezia	Prima della SCIA di Agibilità di Jesolo Magica		<p>La prescrizione, riguardando l'assetto della rete viaria di riferimento dell'intero PUA e dei due ambiti che lo compongono, in generale trasferisce effetti positivi anche sul singolo intervento di Ambito 2 (ex Capannine).</p> <p>Più precisamente, si evidenzia che le opere infrastrutturali indicate in fase di procedura di V.I.A. "Jesolo Magica", sono articolate in due distinte tipologie:</p> <ul style="list-style-type: none"> opere infrastrutturali convenzionate al P.U.A (rotatoria via Roma Dx-via Mameli-via La Bassa); opere di mitigazione infrastrutturale "Jesolo Magica" (connessione SR 43 – via La Bassa e sottopasso SR 43 per accesso diretto direttrice nord-sud). <p>Tale differenziazione consente di assicurare la funzionalità infrastrutturale anche qualora gli interventi siano realizzati in tempi diversi, in quanto la suobordinalità al P.U.A. non permette l'esercizio delle strutture commerciali senza che almeno le opere convenzionate al P.U.A. medesimo non siano state realizzate. In definitiva, qualora l'intervento "Jesolo Magica" non fosse realizzato, la rotatoria sopraindicata dovrà comunque esserlo, in quanto non unicamente funzionale all'intervento più cospicuo dell'Ambito 1, ma necessaria anche per il solo intervento previsto in Ambito 2.</p>
2	Ante Opera	Al fine di ridurre le criticità nella rete viaria nelle fasi di servizio del centro commerciale.	Dovrà essere trasmessa a CmVE, entro 30 giorni dal ricevimento del provvedimento autorizzativo, adeguata documentazione relativa alle modalità di accesso alla S.P. n. 42 della proprietà immobiliare (vendita delle statue) posta fuori ambito di intervento e in fregio alla strada provinciale. A tale proposito sarebbe opportuno che venga definita la natura giuridica della viabilità principale interna al parcheggio (se cioè la strada interna sia di tipo pubblico o privata) anche in considerazione della questione accessi/intersezioni.	Città Metropolitana di Venezia. Settore Viabilità	30 gg. da 19/02/2021	Ottemperata come da riscontro Città Metropolitana di Venezia prot. n. 23784 del 11/05/2021	<p>La soluzione per l'adempimento è stata rappresentata graficamente nella <i>Tavola 002: CONDIZIONE 02 della documentazione di adempimento – Planimetria modalità di accesso alla SP 42.</i></p> <p>Lo specifico intervento cui si riferisce la Condizione è comunque riferito al solo Ambito 1 e la documentazione di cui sopra, prodotta con la finalità di recepimento e adeguamento prescrittivo, non appare generare effetti in relazione all'intervento di Ambito 2.</p>
3	Corso d'Opera	Al fine di ridurre le criticità riguardanti l'innesco dei parcheggi del centro commerciale alla S.P. n. 42, si prescrive che l'innesco dei parcheggi del centro commerciale alla S.P. n. 42 possa venire utilizzato solo nei casi di eccezionalità (in caso di eventi particolari) o in casi di emergenza in modo che la strada provinciale costituisca l'accesso al centro commerciale solo per la modalità lenta e per l'approvvigionamento del centro commerciale. In ogni caso deve	Sia fornita entro 30 gg dal ricevimento del provvedimento autorizzativo una relazione attestante tale condizione di utilizzo dei parcheggi con immissione in SP 42	Città Metropolitana di Venezia	30 gg. da 19/02/2021	Ottemperata come da riscontro Città Metropolitana di Venezia prot. n. 23784 del 11/05/2021	<p>Onde corrispondere alle prescrizioni della Condizione n. 3, il Soggetto Proponente l'intervento -in Ambito 1 – Jesolo Magica si è impegnato a garantire, tramite specifiche installazioni e segnaletiche verticali/orizzontali l'indirizzamento dei flussi veicolari in uscita dai bacini di parcheggio verso i soli egressi previsti da progetto sulla SR 43. In casi di emergenza, nei giorni di maggior afflusso di traffico e/o di forte pressione veicolare sulla suddetta SR 43, il medesimo Soggetto Proponente provvederà, tramite personale preposto e comunque accollandosi in toto gli oneri conseguenti, ad attivare un servizio di movieri opportunamente formati e coordinati, al fine di facilitare il deflusso dai bacini di parcheggio sulla SP 42 - via Roma Destra.</p>

		essere valutata l'interferenza tra l'intersezione/accesso dei parcheggi al centro commerciale, con l'intersezione nel lato opposto al Km 19+611ca della Strada Provinciale, conseguenza dell'attuazione dell'altra iniziativa da parte della stessa società.				<p>Nell'elaborato grafico allegato alla documentazione di ottemperanza (<i>Tav. 003, Planimetria innesto viabilità C.C. sulla SP 42</i>) sono stati evidenziati i sistemi di accesso/uscita dell'utenza commerciale e dell'approvvigionamento merci, oltre allo schema dei flussi veicolari interni all'area di intervento. In particolare, si evidenzia che:</p> <ul style="list-style-type: none"> – la SP 42 – via Roma Destra, svolgerà, per il complesso Jesolo Magica, prevalentemente il ruolo di direttrice a servizio dei flussi di approvvigionamento merci, servizi e asporto rifiuti, con modalità di accesso/uscita unicamente mediante svolte a destra e ricorrendo, per le inversioni di marcia, al sistema di rotatorie che si costituirà fra la Picchi a sud e quella da costruirsi all'intersezione della SP 42 con via Mameli a nord; – i flussi veicolari utilizzati dalla clientela di Jesolo Magica, utilizzeranno prevalentemente la direttrice costituita dalla SR 43 – via Adriatico, attraverso le varie rampe di accesso/egresso poste quindi sul lato ovest dell'ambito commerciale, sistema viepiù rafforzato dalla realizzazione del sottopasso per l'accesso diretto dalla medesima SR 43, direttrice di traffico nord-sud. <p>Per quanto riguarda l'innesto della strada privata ad uso pubblico, posta in uscita dal bacino di parcheggio nord sulla SP 42, oltre a quanto riferito in merito alla Condizione n. 2, si precisa che, relativamente all'assetto degli accessi/uscite di servizio a servizio delle attività poste ad est della stessa SP 42 - Ambito 2 ex Capannine e adiacente attività esistente di commercio bibite all'ingrosso IBIF s.r.l. - si ricorrerà ad una regolamentazione, mediante opportuna segnaletica locale, che consentirà solo manovre a destra, senza impegno quindi della corsia di scorrimento veicolare in senso opposto. Tale soluzione, come già menzionato, sarà facilitata dalla realizzazione del sistema di rotatorie Picchi/Mameli, che risulteranno piuttosto ravvicinate e quindi in grado di assolvere efficientemente le necessità funzionali in argomento.</p>
4	Ante Opera	Ridurre le criticità riguardanti l'abbattimento delle piante.	Devono essere individuate in apposita cartografia, da inviare alla CmVE entro 30 gg dal ricevimento del provvedimento autorizzativo, gli alberi interessati dall'intervento. Si evidenzia che qualsiasi tipo di intervento dovrà essere autorizzato ai sensi del Decreto dirigenziale dei Servizi Fitosanitari Regionali della Regione Veneto n. 24 del 11.06.2012. In caso non siano possibili soluzioni diverse dall'abbattimento delle piante, ai sensi del Regolamento della tassa per l'occupazione di spazi ed aree di pertinenza della provincia in vigore dall'1/1/1995, dovranno essere reimpiantate un numero almeno pari a quelle abbattute.	Città Metropolitana di Venezia	30 gg. da 19/02/2021	<p>Ottemperata come da riscontro Città Metropolitana di Venezia prot. n. 23784 del 11/05/2021</p> <p>Le alberature interessate dalla realizzazione delle opere viarie di pertinenza dell'intervento Jesolo Magica – Ambito 1 del PUA (individuate nella <i>Tavola 004: CONDIZIONE 04 – Planimetria individuazione alberature oggetto di abbattimento</i>, allegata alla documentazione di ottemperanza) e delle varianti progettuali alla viabilità già convenzionata, saranno complessivamente in quantità di n. 42 esemplari. Detti alberi dovranno essere inevitabilmente abbattuti e sostituiti con altri esemplari anche se in diversa posizione. Si rammenta al riguardo che, oltre ai 1000 esemplari arborei da piantare nel compendio di cui all'Ambito 1, il Soggetto Attuatore si è impegnato a realizzare ca. 2 ettari di superficie dedicata ad aree e fasce boscate, come riferito in relazione alla successiva Condizione n. 18.</p> <p>Inoltre, il progetto dell'intervento in Ambito 2, a fronte dell'abbattimento di complessivi n. 48 esemplari arborei preesistenti, in condizioni prevalentemente di degrado, prevede la messa a dimora di complessive n. 50 nuove piante, come contemplato dal Permesso di Costruire già rilasciato.</p>
5	Ante Opera	In merito alla componente atmosfera del PMA, si ritiene al fine di ridurre le criticità riguardanti la matrice ambientale atmosfera: 1) di Aggiungere il Monitoraggio del Benzo(a)pirene	Entro 45 giorni dal ricevimento del provvedimento, dovrà essere inviata una nuova proposta di monitoraggio al Dipartimento Provinciale ARPAV di Venezia per una sua definizione in coordinamento con ARPAV medesima. A conclusione il PMA così determinato venga	ARPAV e Città Metropolitana di Venezia	45 gg. da 19/02/2021	<p>Ottemperata come da riscontro Città Metropolitana di Venezia prot. n. 29060 del 07/06/2021</p> <p>Le Condizioni nn. 5, 6 e 7 si riferiscono a medesimi contenuti prescrittivi riguardanti il PMA, con la sola differenziazione che ciascuna delle tre Condizioni è riferita alle tre diverse fasi di esecuzione dei controlli (Ante Opera, Corso d'Opera e Post Opera). L'elaborato <i>n. 002-2: Condizioni 5, 6 e 7 – Piano di Monitoraggio Ambientale</i>, trasmesso con finalità di adempimento alle tre condizioni, contiene le modalità operative per l'esecuzione dei rilievi e dei controlli ambientali connessi alla</p>

		<p>2) il punto di monitoraggio ATMO1 deve essere posizionato in un punto di massima ricaduta dello studio modellistico di dispersione degli inquinanti.</p> <p>I periodi di monitoraggio previsti dal D.Lgs. 155/2010 per misure di tipo indicativo prevedono un periodo di almeno 8 settimane nel corso dell'anno distribuite in un periodo estivo ed uno invernale. Si chiede quindi che i monitoraggi previsti in AO, CO e PO siano di una durata di 4 settimane nel periodo estivo ed altre 4 settimane ne periodo invernale. È inoltre opportuno che i periodi di monitoraggio AO (Ante Operam), CO (Corso d'Opera) e PO (Post Operam) siano sovrapponibili per poter essere opportunamente confrontati.</p>	inviato alla CmVE.				<p>realizzazione dell'intervento in Ambito 1.</p> <p>In relazione all'attuazione dell'intervento in Ambito 2, si evidenzia che, qualora ritenuto necessario, per le matrici ambientali di maggiore rilevanza in termini di impatto potenziale (emissioni acustiche e qualità delle acque del sistema parcheggi), saranno in ogni caso eseguite verifiche di controllo. Per le emissioni acustiche all'entrata in esercizio delle attività commerciali insediate, per la qualità delle acque di dilavamento meteorico dei piazzali, trattate mediante disoleatori, con rilevazioni a periodicità annuale soggette comunque a verifica da parte della stessa Città Metropolitana.</p> <p>Per quanto riguarda la matrice atmosfera, in considerazione anche dei contenuti dello Studio delle Emissioni in Atmosfera, allegato alla documentazione della richiesta di screening VIA, dove vengono considerati gli effetti cumulativi dei vari interventi e nelle condizioni di carico veicolare più gravose, non si ritiene utile un monitoraggio ad hoc riferito al solo intervento di Ambito 2, in quanto in assenza degli effetti prodotti dall'intervento di Ambito 1, l'impatto sulla qualità dell'aria risulta sicuramente ancor meno apprezzabile degli effetti prodotti complessivamente dall'insieme di tutte le nuove strutture commerciali previste.</p>
6	Corso d'Opera	<p>In merito alla componente atmosfera del PMA, si ritiene al fine di ridurre le criticità riguardanti la matrice ambientale atmosfera:</p> <p>1) di Aggiungere il Monitoraggio del Benzo(a)pirene</p> <p>2) il punto di monitoraggio ATMO1 deve essere posizionato in un punto di massima ricaduta dello studio modellistico di dispersione degli inquinanti.</p> <p>I periodi di monitoraggio previsti dal D.Lgs. 155/2010 per misure di tipo indicativo prevedono un periodo di almeno 8 settimane nel corso dell'anno distribuite in un periodo estivo ed uno invernale. Si chiede quindi che i monitoraggi previsti in AO, CO e PO siano di una durata di 4 settimane nel periodo estivo ed altre 4 settimane ne periodo invernale. È inoltre opportuno che i periodi di monitoraggio AO (Ante Operam), CO (Corso d'Opera) e PO (Post Operam) siano sovrapponibili per poter essere opportunamente confrontati.</p>	<p>Entro 45 giorni dal ricevimento del provvedimento, dovrà essere inviata una nuova proposta di monitoraggio al Dipartimento Provinciale ARPAV di Venezia per una sua definizione in coordinamento con ARPAV medesima. A conclusione il PMA così determinato venga inviato alla CmVE.</p>	ARPAV e Città Metropolitana di Venezia	45 gg. da 19/02/2021	Ottemperata come da riscontro Città Metropolitana di Venezia prot. n. 29060 del 07/06/2021	
7	Post Opera	<p>In merito alla componente atmosfera del PMA, si ritiene al fine di ridurre le criticità riguardanti la matrice ambientale atmosfera:</p> <p>3) di Aggiungere il Monitoraggio del Benzo(a)pirene</p> <p>4) il punto di monitoraggio ATMO1 deve essere posizionato in un punto di massima ricaduta dello studio modellistico di dispersione degli inquinanti.</p> <p>I periodi di monitoraggio previsti dal D.Lgs. 155/2010 per misure di tipo indicativo prevedono un periodo di almeno 8 settimane nel corso dell'anno distribuite in un periodo estivo ed uno invernale. Si chiede quindi che i monitoraggi previsti in AO, CO e PO siano di una durata di 4 settimane nel periodo estivo ed altre 4 settimane ne periodo invernale. È inoltre opportuno che i periodi di monitoraggio AO (Ante Operam), CO (Corso d'Opera) e PO (Post Operam) siano sovrapponibili per poter essere opportunamente confrontati.</p>	<p>Entro 45 giorni dal ricevimento del provvedimento, dovrà essere inviata una nuova proposta di monitoraggio al Dipartimento Provinciale ARPAV di Venezia per una sua definizione in coordinamento con ARPAV medesima. A conclusione il PMA così determinato venga inviato alla CmVE.</p>	ARPAV e Città Metropolitana di Venezia	45 gg. da 19/02/2021	Ottemperata come da riscontro Città Metropolitana di Venezia prot. n. 29060 del 07/06/2021	

		siano sovrapponibili per poter essere opportunamente confrontati.				
8	Ante Opera	Revisione del Piano di Monitoraggio Ambientale.	<p>Le misure relative al PMA devono essere concordate nel dettaglio operativo con ARPAV e CmVE. Esso dovrà tenere conto delle condizioni poste dalle prescrizioni contenute nel presente provvedimento e inerenti specifiche matrici ambientali.</p> <p>Si invita ad inviare entro 45 giorni dal ricevimento del presente provvedimento una nuova proposta di monitoraggio al Dipartimento Provinciale ARPAV di Venezia per una definizione in coordinamento con ARPAV medesima. A conclusione il PMA così determinato venga inviato alla CmVE.</p>	ARPAV e Città Metropolitana di Venezia	45 gg. da 19/02/2021	<p>Ottemperata come da riscontro Città Metropolitana di Venezia prot. n. 29060 del 07/06/2021</p> <p>La Condizione è stata ottemperata con gli adempimenti descritti al punto precedente e riguarda unicamente le modalità operative per l'esecuzione dei monitoraggi ambientali previsti per l'intervento di Ambito 1. Per quanto riguarda le ricadute dei contenuti prescrittivi della Condizione sull'intervento di Ambito 2 del PUA, si rinvia a quanto già puntualizzato al punto precedente.</p>
9	Ante Opera	<p>Al fine di contenere il degrado del clima acustico a carico dei ricettori residenziali e non residenziali circostanti determinato dall'esercizio dell'opera, deve essere predisposto un piano organico riportante specifiche misure di contenimento dell'impatto sonoro determinato dalla viabilità, dai parcheggi, dagli impianti e dalle attività del nuovo insediamento, al fine di contenere il più possibile i livelli sonori derivanti dall'esercizio dell'opera.</p>	<p>Dovrà essere trasmessa a CmVE una relazione contenente una descrizione dettagliata del piano riportante le misure organizzative ed ogni altro accorgimento da attuarsi. L'invio dovrà avvenire entro 45 giorni dal ricevimento del presente provvedimento autorizzativo.</p>	ARPAV per verifiche tecniche, Città Metropolitana di Venezia e comune di Jesolo	45 gg. da 19/02/2021	<p>Ottemperata come da riscontro Città Metropolitana di Venezia prot. n. 33022 del 25/06/2021</p> <p>La Condizione è stata ottemperata con l'elaborato n. 002-3: Condizione 9 – Piano di Gestione del Rumore, contenente le specifiche misure di contenimento dell'impatto sonoro determinato dalla viabilità, dai parcheggi, dagli impianti e dalle attività determinate dall'intervento in Ambito 1, al fine di contenere il più possibile i livelli sonori derivanti dall'esercizio dell'opera.</p> <p>Il documento è stato prodotto sulla scorta della progettazione definitiva dell'intervento e dovrà essere oggetto di eventuale aggiornamento nella fase di progettazione esecutiva al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi programmati. In esso sono riportate descrizione e caratterizzazione delle sorgenti acustiche previste in fase progettuale, le misure di mitigazione e di contenimento ritenute necessarie, le modalità attuative per la verifica dell'efficacia di tali misure.</p> <p>La Valutazione di Impatto Acustico relativa all'intervento di Ambito 2 è stata effettuata dapprima valutando gli effetti del solo intervento ex Capannine, poi considerando i cumuli complessivi simulati con la realizzazione degli interventi anche in Ambito 1 e PUA Navis, oltre ovviamente alle opere di modifica alle infrastrutture stradali dell'intero quadrante. Sono stati dunque considerati gli effetti prodotti dallo scenario complessivo che risulta essere il più gravoso, perché suscettibile del carico veicolare più consistente e con il numero di impianti tecnologici attivati più rilevante. Le conclusioni dello studio e delle simulazioni effettuate in relazione all'intervento di Ambito 2 non evidenziano particolari criticità, né se ne rilevano nel caso dello scenario di maggiore gravosità riguardante l'attivazione di tutte le nuove strutture commerciali presenti nel quadrante di riferimento, incluse le modifiche infrastrutturali previste, intese sia quali opere mitigative dell'intervento in Ambito 1 che quali opere convenzionali del PUA "EX Cattel – Capannine".</p>
10	Ante Opera	<p>Al fine di mitigare l'impatto acustico verso i ricettori più prossimi determinato dai lavori di realizzazione dell'opera, deve essere predisposta una valutazione previsionale dell'impatto acustico determinato dalle diverse fasi delle lavorazioni, e deve essere parallelamente predisposto un piano contenente le misure da mettersi in atto al fine di ridurre nella massima misura possibile l'impatto acustico e i disagi nei confronti dei ricettori. Al documento deve essere allegato un piano di monitoraggio acustico del cantiere nel quale devono essere individuati i ricettori e le fasi di lavorazione più critiche che dovranno essere oggetto di monitoraggio.</p>	<p>Dovrà essere trasmessa a CmVE una relazione contenente la valutazione previsionale dell'impatto acustico dei cantieri e una descrizione dettagliata delle misure di mitigazione acustica previste, con allegato il piano di monitoraggio. L'invio dovrà avvenire 30 giorni prima dell'inizio dei lavori.</p>	ARPAV per verifiche tecniche, Città Metropolitana di Venezia e comune di Jesolo	30 gg. prima dell'inizio lavori	<p>La valutazione dovrà adempiersi 30 gg. prima dell'inizio lavori, una volta individuati: il soggetto costruttore, la definizione dei modelli operativi di cantiere e la relativa organizzazione spazio – temporale dello stesso, tutto ciò in sintesi che concerne la preparazione alla concreta realizzazione dell'intervento di Ambito 1 e delle opere infrastrutturali connesse come richiamate al punto precedente.</p> <p>Per quanto specificatamente attiene al cantiere dell'Ambito 2 è molto probabile che non vi sia sovrapposizione con gli effetti del cantiere di Ambito 1. Qualora tale evenienza si dovesse verificare, allora nella redazione della documentazione cui fa riferimento la Condizione n. 10 dovrà tenerne conto e considerare l'eventuale effetto cumulativo delle emissioni rumorose prodotte dai cantieri.</p>

11	Corso d'Opera	Al fine di mitigare l'impatto acustico determinato dai lavori di realizzazione dell'opera, devono essere messe in atto le misure di mitigazione previste dallo specifico piano di cui al precedente punto e devono essere eseguite verifiche strumentali previste dal piano di monitoraggio, per confermare l'efficacia delle misure di mitigazione attuate e individuare e segnalare tempestivamente eventuali criticità alla Direzione Lavori in modo da mettere in atto se necessario misure di mitigazione aggiuntive. Al fine della verifica di ottemperanza i report dei monitoraggi eseguiti corredati dalla documentazione devono essere inviati alla CmVE entro 15 giorni dall'effettuazione delle misure.	Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori .	ARPAV per verifiche tecniche, Città Metropolitana di Venezia e comune di Jesolo	Da ottemperarsi contestualmente all'inizio e durante l'esecuzione dei lavori.	Con riferimento a quanto precisato al punto precedente, si evidenzia che il PMA aggiornato tiene conto delle modalità operative di cui alla presente Condizione. Come già argomentato nel merito, qualora si verifichi una sovrapposizione delle attività di costruzione delle opere previste nell'Ambito 1 con quelle dell'Ambito 2, le emissioni rumorose saranno registrate nell'ambito del piano dei controlli previsto per l'Ambito 1 e dunque il Responsabile del Monitoraggio Ambientale dovrà attivare l'allerta e sollecitare le imprese operatrici ad intraprendere le misure correttive che saranno indicate, soprattutto in relazione ad orari di esecuzione di lavorazioni particolarmente rumorose o a modalità costruttive alternative.	
12	Post Opera	Al fine di contenere l'impatto acustico a carico dei ricettori residenziali e non residenziali circostanti determinato dalla realizzazione di eventi occasionali di intrattenimento nelle aree esterne del nuovo insediamento commerciale, deve essere predisposto un protocollo relativo alla realizzazione e gestione degli eventi, nonché alla progettazione e realizzazione delle relative infrastrutture, finalizzato a garantire il minimo impatto acustico verso i ricettori nonché a minimizzare i disagi per le persone residenti nelle abitazioni circostanti. Il protocollo dovrà indicare in particolare, il numero massimo di eventi realizzabili compatibilmente con la normale fruizione degli ambienti residenziali circostanti, che in ogni caso non dovrà essere superiore a 5 eventi/anno in aderenza a quanto già previsto dal Regolamento del Comune di Jesolo per altre fattispecie analoghe.	Dovrà essere trasmessa a CmVE, una relazione contenente la descrizione dettagliata di tutte le misure previste dal protocollo. L'invio dovrà essere contestuale alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) .	Città Metropolitana di Venezia e comune di Jesolo	Da ottemperarsi contestualmente alla presentazione della SCIA di Agibilità	In ottemperanza ai contenuti prescrittivi della Condizione, il Soggetto Attuatore/Gestore della struttura in Ambito 1, dovrà definire il protocollo indicato, nella stesura del quale si terrà conto degli effetti di disturbo che l'evento potrà causare all'intorno, sia in riferimento alla funzionalità della rete stradale e quindi alle modalità di accesso/uscita dalla struttura, sia riguardo alle protezioni, mitigazioni e orari di effettuazione della manifestazione. Gli impatti prodotti dagli eventi saranno di tipo reversibile e avranno durata temporanea, poco prima e poco oltre lo svolgimento dell'evento stesso. Si ritiene, inoltre, che gli effetti prodotti dai suddetti eventi difficilmente potranno avere sovrapposizione con quelli delle attività insediate nell'Ambito 2, soprattutto in considerazione del fatto che saranno effettuati in orari non coincidenti con l'apertura delle attività commerciali relative. Pertanto, si ritiene che l'eventualità di un rafforzamento degli impatti prodotti da manifestazioni o eventi occasionali nella struttura dell'Ambito 1 – Jesolo Magica, possa considerarsi non di rilievo e non apprezzabile.	
13	Ante Opera	Al fine di contenere l'impatto determinato dagli impianti di illuminazione esterna del nuovo insediamento commerciale, nella progettazione di tali impianti, oltre a rispettare i vincoli tecnici imposti dalla normativa regionale vigente, si dovrà prevedere la minimizzazione dell'immissione di luce intrusiva verso le aree di pertinenza degli insediamenti residenziali e non residenziali circostanti, garantendo in ogni caso almeno il rispetto delle limitazioni all'immissione di luce intrusiva indicate nella norma UNI 12464-2 per le zone di tipo E2. Inoltre per l'illuminazione esterna si dovranno impiegare fonti diluce con Temperatura di Colore Correlata (CCT) non superiore a 3000 °K, e preferibilmente con CCT inferiore.	Dovrà essere trasmesso a CmVE il Progetto illuminotecnico relativo a tutti gli impianti di illuminazione esterna del Centro Commerciale, all'interno del quale dovrà essere data evidenza del rispetto in sede progettuale della presente prescrizione. L'invio dovrà essere contestuale alla presentazione al Comune del Progetto Illuminotecnico entro 45 giorni dal ricevimento del provvedimento autorizzativo e comunque prima DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE delle opere di urbanizzazione primaria.	ARPAV per verifiche tecniche, Città Metropolitana di Venezia e comune di Jesolo	contestuale al deposito del Progetto Illuminotecnico c/o il comune di Jesolo, 45 gg. dal 19/02/2021, comunque prima del rilascio PdC delle OOUU	Ottemperata come da riscontro Città Metropolitana di Venezia prot. n. 1717 del 12/01/2022.	Il progetto dell'illuminazione esterna dell'Ambito 1 è stato adeguato ai contenuti prescrittivi della Condizione. Quello dell'Ambito 2 è stato approvato dal comune di Jesolo (rif. PdC T/2020/6013 del 17/02/2020, prot. n. GE/2018/0075543 – 3403/2020 – 3384/2020 – 3382/2020 – 3380/2020 – 3368/2020 – 6177/2020 – 9866/2020) con l'indicazione del rispetto di criteri analoghi, ai quali risponde quanto sino ad ora realizzato (parcheggio) e spazi pertinenti all'unità n. 1 con destinazione commerciale di tipo alimentare (rif. anche prescrizioni tecniche del Settore Tecnico – U.O. Lavori Pubblici e Servizi Manutentivi prot. n. 1765 del 10/01/2020). Pertanto, si ritiene che l'osservanza dei suddetti criteri corrisponda alla necessità di contenere il cumulo degli impatti emissivi complessivi di ambedue gli interventi contemplati nel PUA.
14	Post Opera	Al fine di verificare l'effettiva attuazione di quanto prescritto in tema di tutela dall'inquinamento luminoso, deve essere prevista nel Piano di Monitoraggio Ambientale la verifica del rispetto dei valori massimi di luce intrusiva immessa mediante misure da eseguirsi a confine dell'insediamento	Dovrà essere trasmessa a CmVE la relazione conclusiva dei rilievi strumentali eseguiti, entro 60 giorni dall'apertura del centro commerciale .	ARPAV per verifiche tecniche, Città Metropolitana di Venezia	Entro 60 gg. da attivazione superfici commerciali	La modalità di rilevazione e controllo emissivo richiesta è contemplata nelle attività contenute nel Piano di Monitoraggio Ambientale redatto per l'intervento in Ambito 1. Riguardo all'Ambito 2, la documentazione di collaudo finale delle opere pertinenti dell'insediamento commerciale, conterrà analoghe rilevazioni e prove di verifica del rispetto delle prescrizioni poste dal comune di Jesolo. Documentazione che potrà anche essere trasmessa alla Città	

		commerciale in corrispondenza delle abitazioni e degli altri insediamenti.					Metropolitana di Venezia per attestazione del rispetto delle obiettivi di contenimento delle emissioni luminose.
15	Ante Opera	Ai fini dell'ulteriore prevenzione dall'inquinamento luminoso dovrà essere attuata la schermatura delle forometrie previste sulla copertura dell'edificio in progetto.	Dovrà essere trasmessa a CmVE entro 45 giorni dal ricevimento del presente provvedimento autorizzativo, una relazione contenente le proposte di esecuzione di quanto sopra richiesto.	Città Metropolitana di Venezia	45 gg. dal 19/02/2021	Ottemperata come da riscontro Città Metropolitana di Venezia prot. n. 29060 del 07/06/2021	Il progetto è stato modificato mediante l'elaborato <i>002-5: Progetto Oscuranti Lucernari</i> redatto dal Progettista architettonico (Zaha Hadid Architects, Londra) e allegato alla documentazione trasmessa per l'ottemperanza alla prescrizione. L'intervento, tuttavia, non genera effetti cumulativi alle emissioni illuminotecniche prodotte dall'intervento in Ambito 2.
16	Post Opera	Al fine confermare i risultati predittivi dello studio viabilistico redatto (scenario SDP7), entro un anno dall'attivazione della struttura commerciale dovrà essere eseguito il monitoraggio sulla viabilità. Questo dovrà essere svolto durante il periodo estivo di massima affluenza alle località balneari mediante l'esecuzione d'indagini di rilievo dei flussi veicolari, con l'utilizzo anche di contatori automatici di traffico oltre alle verifiche manuali per la conoscenza delle matrici O/D di ogni intersezione, sia quelle già presenti che quelle previste in progetto. Sarà necessario eseguire conteggi sugli accessi/uscite dall'area commerciale per il riscontro delle previsioni progettuali in merito ai flussi attratti/generati. Nel caso in cui si dovessero riscontrare situazioni di criticità si dovranno sottoporre preliminarmente alla Città Metropolitana e all'Amministrazione Comunale adeguate opere di mitigazione. In seguito nel caso, al fine di verificare l'adeguatezza delle successive opere mitigatorie poste in essere, dovrà essere ripetuta la campagna di monitoraggio viabilistico.	Entro un anno dall'apertura della struttura commerciale dovrà essere eseguito il monitoraggio sulla viabilità , secondo le modalità sopra indicate. Entro 30 gg dalla conclusione del medesimo monitoraggio , dovrà essere inviata alla Città metropolitana la relazione contenente gli esiti e le valutazioni sulle possibili mitigazioni da applicare.	Città Metropolitana di Venezia, eventuale Comitato VIA per le verifiche tecniche	Entro 30 gg. da conclusione del monitoraggio della viabilità, da eseguirsi entro 1 anni dall'apertura del C.C.. Adempimento da compiersi ad esecuzione del monitoraggio del traffico entro il 1° anno di attivazione delle superfici commerciali		Il Piano di Monitoraggio Ambientale redatto in riferimento all'intervento di Ambito 1, contiene in apposito capitolo dedicato le indicazioni relative alle modalità di esecuzione delle rilevazioni e alle rendicontazioni necessarie per ottemperare alla Condizione. Considerato che la rilevazione dei flussi di traffico sarà rivolta alla verifica degli impatti cumulativi sulla rete, i risultati produrranno anche elementi per la verifica delle valutazioni progettuali contemplate per l'Ambito 2.
17	Ante Opera	In merito al piano di utilizzo terre si riportano le seguenti considerazioni: 1. i campioni prelevati devono rispettare la vigente normativa DPR 120/2017, in particolare l'allegato 2, art. 8 "Procedure di campionamento in fase di progettazione" in cui la profondità d'indagine è determinata in base alla profondità prevista dagli scavi; inoltre i campioni d'indagine devono essere congrui alle effettive dimensioni dell'area, pertanto il numero complessivo dei campioni prelevati risulta al momento insufficiente; 2. si chiede di specificare inoltre quanto materiale verrà destinato a ciascun sito al di fuori dell'area cantiere.	Dovrà essere trasmessa a CmVE e Dipartimento Provinciale ARPAV l'aggiornamento del PUT entro 45 giorni dal ricevimento del presente provvedimento autorizzativo e comunque prima dell'inizio dei lavori secondo le usuali procedure stabilite da ARPAV.	ARPAV per verifiche tecniche, Città Metropolitana di Venezia e comune di Jesolo	45 gg. dal 19/02/2021 e comunque prima dell'inizio dei lavori secondo le usuali procedure stabilite da ARPAV	Concessa proroga, con Prot. 29060 del 07/06/2021, a 90 gg. prima inizio lavori	La Condizione non genera effetti sull'intervento in Ambito 2, la cui realizzazione sarà comunque assoggettata alle modalità di legge prescritte per la gestione delle terre. Si evidenzia altresì, sia per quanto già realizzato che per quanto da realizzare, contempla il sostanziale riutilizzo nell'area della terra prodotta dagli scavi, la cui caratterizzazione ha restituito un profilo conforme ai requisiti prescritti per la classificazione in colonna A della tabella 1, di cui all'Allegato 5, Titolo V°, Parte IV^, del D.Lgs.152/2006 ss.mm.ii..

18	Ante Opera, Corso d'Opera	<p>I dettagli forniti nel modello di ricaduta delle emissioni inviato in data 29 giugno 2020 (prot. 32230/2020) non consentono di escludere uno scenario peggiorativo: questo deve essere compensato attraverso le compensazioni a verde proposte nello SIA e con soluzioni di mobilità alternativa (piste ciclabili e relative aree di parcheggio, navette di collegamento a basse emissioni, soluzioni di mobilità elettrica nel territorio balneare, o altre proposte per incentivare la mobilità sostenibile ecc.) da concordare con l'Amministrazione comunale prima dell'inizio dei lavori e da ultimare prima dell'apertura del centro commerciale.</p>	<p>Dovrà essere trasmessa a CmVE entro 45 giorni dal ricevimento del presente provvedimento autorizzativo, una relazione contenente le proposte di collocazione e realizzazione delle superfici a verde e delle soluzioni di mobilità alternativa sopra richiamate a titolo esemplificativo. Di conseguenza si proponga al Comune una integrazione alla Convenzione già sottoscritta in data 19.05.2015. La convenzione definitiva dovrà essere inviata alla CmVE per verifica conformità alla relazione sopra richiamata.</p>	Città Metropolitana di Venezia, comune di Jesolo per co-progettazione e verifica esecuzione	45 gg. dal 19/02/2021	<p>Prescrizione in corso di ottemperanza per quanto attiene le opere a verde compensative, adempiuta invece per quanto relativo alle proposte inerenti la mobilità alternativa, come da verifica Ci.Me.Ve prot. n. 50846 del 24/09/2021.</p>	<p>Le prescrizioni della Condizione, seppure contraddistinte dalla comune finalità compensativa, riguardano due diverse tematiche, riguardanti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>soluzioni di mobilità alternativa</u>, cui si è ottemperato fornendo le proposte che il Soggetto Proponente/Gestore della Struttura prevista in Ambito 1 dovrà attivare e garantire. Dette proposte contemplano: <ul style="list-style-type: none"> - la connessione ciclabile fra via Roma Destra e via Mameli, in modo da rinforzare l'assetto della rete ciclabile nel quadrante, sviluppando ulteriormente lo sviluppo della dorsale ciclabile principale del masterplan comunale; - l'istituzione di un servizio circolare con navetta elettrica a collegamento del sito Jesolo Magica con il litorale; - l'incremento del numero di stalli a parcheggio serviti da colonnina di ricarica elettrica. <p>Tutti i sopraelencati provvedimenti hanno ricadute positive che interessano anche l'intervento in Ambito 2 e possono considerarsi azioni a corredo dell'intero PUA ex Cattel - Capannine. Si evidenzia, inoltre, che il progetto in Ambito 2, contempla anch'esso un opportuno numero di colonnine di rifornimento elettrico per gli autoveicoli e gli attraversamenti pedonali della SP 42 previsti con il progetto dell'Ambito 1, permettono anche all'Ambito 2 di beneficiare del servizio navetta di cui sopra. La realizzazione dei collegamenti ciclabili di pertinenza dell'Ambito 2, infine, rappresentano l'implementazione del sistema di ciclabilità comunale definito col relativo masterplan e quindi valorizza un beneficio che sarà a servizio dell'intera collettività.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>individuazione aree piantumazione strutture boscate</u>, che si è documentata, a seguito di opportuna proroga dei termini assegnati, mediante gli elaborati trasmessi a Città Metropolitana in data 26/01/2022, prot. 4687. I provvedimenti relativi alla creazione delle aree compensative boscate generano effetti che hanno ricadute complessive sull'ambiente, tuttavia, poiché il loro dimensionamento è stato effettuato con l'obiettivo di contrastare le emissioni traffico-correlate di CO2 relazionate all'incremento di traffico complessivo riferito al quadrante PUA, si evidenzia il beneficio indiretto che i sopradetti rimboschimenti generano anche in relazione all'intervento di Ambito 2.
19	Ante Opera	<p>Ai fini dell'ulteriore prevenzione dall'inquinamento elettromagnetico per ogni cabina elettrica dovrà essere rispettata la fascia di rispetto al fine di evitare permanenze continuative di persone.</p>	<p>Dovrà essere trasmessa a CmVE la fase di progettazione. Dovrà inoltre essere trasmessa a CmVE alla fine dei lavori, prima della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) l'opportuna documentazione tecnica e valutativa dei campi magnetici alla conclusione delle opere.</p>	ARPAV per verifiche tecniche, Città Metropolitana di Venezia e comune di Jesolo	Trasmissione progetto prima inizio lavori; prima deposito SCIA(Agibilità) documentazione tecnica e di valutazione dei campi magnetici alla fine lavori, prima della SCIA per Agibilità		<p>L'adempimento alla prescrizione non ha effetti sull'intervento di Ambito 2, né di tipo diretto che indiretto.</p>

20	Ante Opera	<p>Al fine di monitorare lo stato di avanzamento del progetto e il rispetto delle condizioni ambientali precedentemente elencate, si chiede di redigere e trasmettere un cronoprogramma di massima delle opere da realizzare, nonché delle tempistiche di inizio dei lavori inerenti la viabilità e del centro commerciale e di consegna della Segnalazione Certificata di Agibilità al competente Comune.</p>	<p>Dovrà essere trasmesso a CmVE, entro 30 giorni dal ricevimento del presente provvedimento, un cronoprogramma di massima di realizzazione delle opere e delle tempistiche di inizio dei lavori e di consegna della Segnalazione Certificata di Agibilità al Comune.</p>	Città Metropolitana di Venezia	<p>Da ottemperarsi, come da comunicazione datata 23/04/2021, una volta cessata l'emergenza pandemica e riorganizzato il cronoprogramma esecutivo.</p>	<p>Condizione recepita dal Soggetto Proponente come da riscontro Città Metropolitana di Venezia prot. n. 23784 del 11/05/2021</p>	<p>Quanto oggetto della prescrizione, ovviamente, ha influenza anche sull'intervento di Ambito 2, perché i tempi di attuazione degli interventi e le diverse entità dimensionali costruttive, durante la cantierizzazione, generano pressioni indubbiamente consistenti sull'intorno urbano. Tuttavia, la collocazione delle aree in rapporto all'assetto viario esistente, consentirà di modulare e differenziare tali pressioni, sia grazie all'utilizzo di itinerari diversi per l'accesso/uscita dei mezzi operativi impiegati, sia per la grandezza degli interventi che, nel caso dell'Ambito 2, avendo già eseguito le opere esterne – parcheggi e viabilità per gran parte del previsto, di fatto sono limitati sostanzialmente alle sole costruzioni edilizie della porzione mancante. Le suddette costruzioni prevalentemente prefabbricate e quindi presumibilmente più rumorose, per movimentazioni pesanti, necessiteranno da cronoprogramma di un periodo temporale quantificabile complessivamente in ca. 4 mesi (incluso esecuzione di scavi e fondazioni, tutti collocati in fase iniziale di cantierizzazione. Un periodo di ca. un altro mese potrà essere necessario per l'ultimazione di opere fognarie e stradali, che - considerato quanto già realizzato - si ritengono di minore impatto e durata.</p> <p>È possibile, comunque, che la realizzazione dell'intervento in Ambito 2, riesca ad essere completata nelle sue parti sostanziali, prima che il cantiere dell'Ambito 2 sia all'apice delle attività più consistenti e di maggiore pressione sulla rete stradale sugli ambiti circostanti.</p> <p>Infine, è da evidenziare che la regolamentazione comunale per l'attivazione dei cantieri edili a Jesolo, per quanto l'ubicazione del PUA in esame sia esclusa dai vincoli più stretti, limita fortemente e addirittura non consente l'esecuzione di attività nel periodo estivo, che fra l'altro risulta essere il periodo preferenziale per l'avvio di attività commerciali e affini. Ciò, implicitamente comporta che le attività costruttive saranno verosimilmente concentrate nel periodo inverno-autunnale e perciò in un arco temporale che non coincide con le pressioni maggiormente apprezzabili sulla rete stradale e sull'ambiente.</p>
----	------------	--	--	--------------------------------	---	---	---

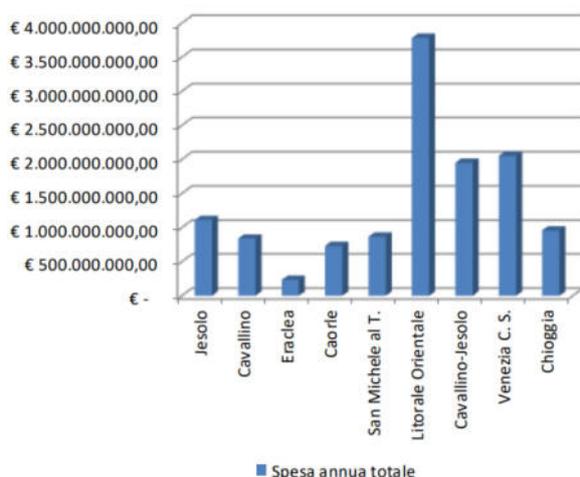
3 OBIETTIVI DI MARKETING E CARATTERI DELLA RETE COMMERCIALE

Allo scopo di approfondire le relazioni che la nuova grande struttura di vendita in forma di parco commerciale potrà indurre sull'assetto della rete commerciale nell'ambito del comune di Jesolo, si rappresentano nel presente capitolo le analisi e le considerazioni effettuate a supporto e motivazione dell'iniziativa prevista sull'Ambito 2 del PUA ex Cattel-Capannine.

3.1 Inquadramento

Prima di entrare nel merito del tema specifico è opportuno fare riferimento ad alcune considerazioni che già i documenti di pianificazione strategica del comune di Jesolo evidenziano circa le caratteristiche economico-sociali di un distretto nel quale "...funzione turistica e funzione residenziale non s'intrecciano unicamente lungo il litorale, ma coinvolgono direttamente i centri di seconda fascia, fino all'arco infrastrutturale dell'entroterra"¹, un ambito quindi, dove l'ossatura infrastrutturale principale, facente capo al corridoio ovest-est paneuropeo ed in via di completamento, costituisce la modalità di connessione della Venezia Orientale con l'ambito metropolitano del Veneto centrale e l'Europa.

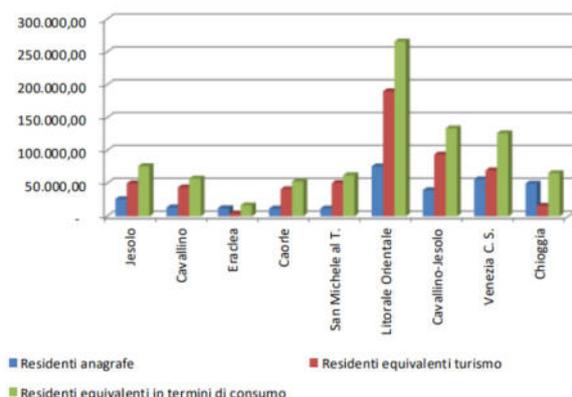
Aggiungendo a questa considerazione i valori economici che esprime questo territorio, non si possono che registrare dimensioni del tutto considerevoli, seppur fortemente condizionate dalla stagionalità che concentra in un periodo limitato dell'anno gli effetti dei flussi economici.



In occasione della redazione del PAT, si stimava che "la spesa annua a Jesolo poteva quantificarsi 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 presenze turistiche quella dei circa 56 mila residenti nel Centro Storico".

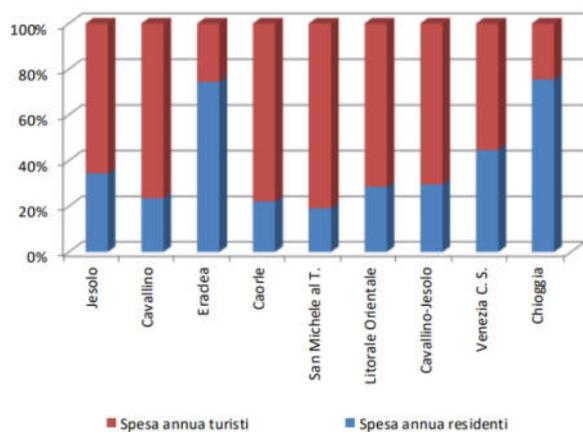
A sinistra: grafico dei valori della spesa annua dei comuni del litorale della Città Metropolitana di Venezia (Fonte: Relazione Tecnica del PAT di Jesolo, pag. 14).

Allargando lo sguardo all'intero litorale orientale della Città Metropolitana di Venezia, la spesa annua ammonterebbe a circa 3,8 miliardi di euro, che, in termini di residenti equivalenti, potrebbe corrispondere ad "...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".



A sinistra: grafico dei residenti equivalenti in termini di consumo dei comuni litoranei della Città Metropolitana di Venezia (Fonte: Relazione Tecnica del PAT di Jesolo, pag. 15).

¹ P.A.T. di Jesolo, Relazione Tecnica, pagg. 13 e segg.

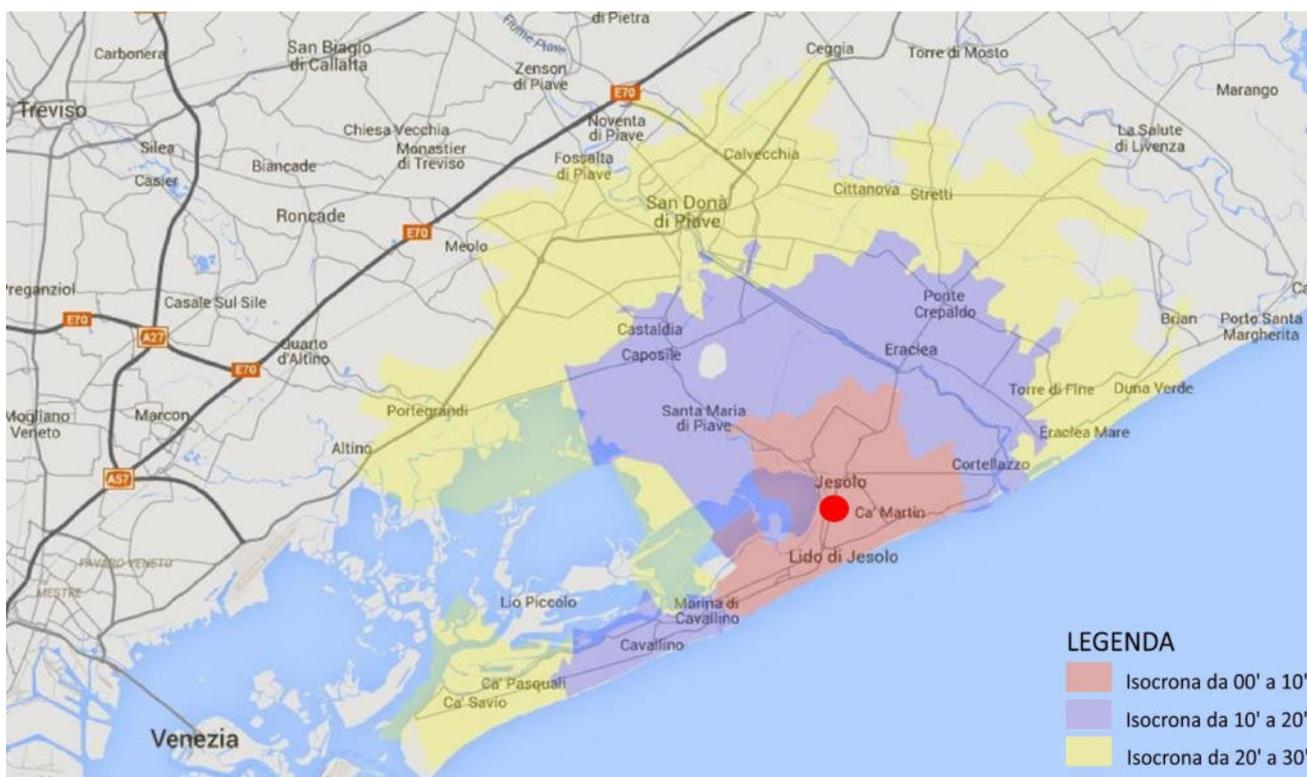


I valori di cui sopra, evidenziano il problema strutturale già menzionato relativamente alla limitazione temporale del periodo dell'anno cui si riferiscono i dati relativi a quel 70% ca. dei consumi concentrato nella stagione balneare, che genera ovviamente forti squilibri di carattere socio-economico. Opposti sono invece i risultati espressi da Chioggia-Sottomarina, dove la parte dei consumi turistici rappresenta circa un quarto del totale.

A sinistra: grafico della spesa annua nei comuni litoranei della Città Metropolitana di Venezia, distinto fra turisti e residenti (Fonte: Relazione Tecnica del PAT di Jesolo, pag. 15).

3.2 Bacino di utenza e caratteri demografico - territoriali

Per l'individuazione del bacino di utenza potenziale si è ipotizzato il territorio costituito dai comuni raggiungibili percorrendo in auto un tragitto della durata massima di 30 minuti, misura che si ritiene congrua per lo spostamento giustificato dalla necessità di acquisto nella tipologia di struttura commerciale in esame.



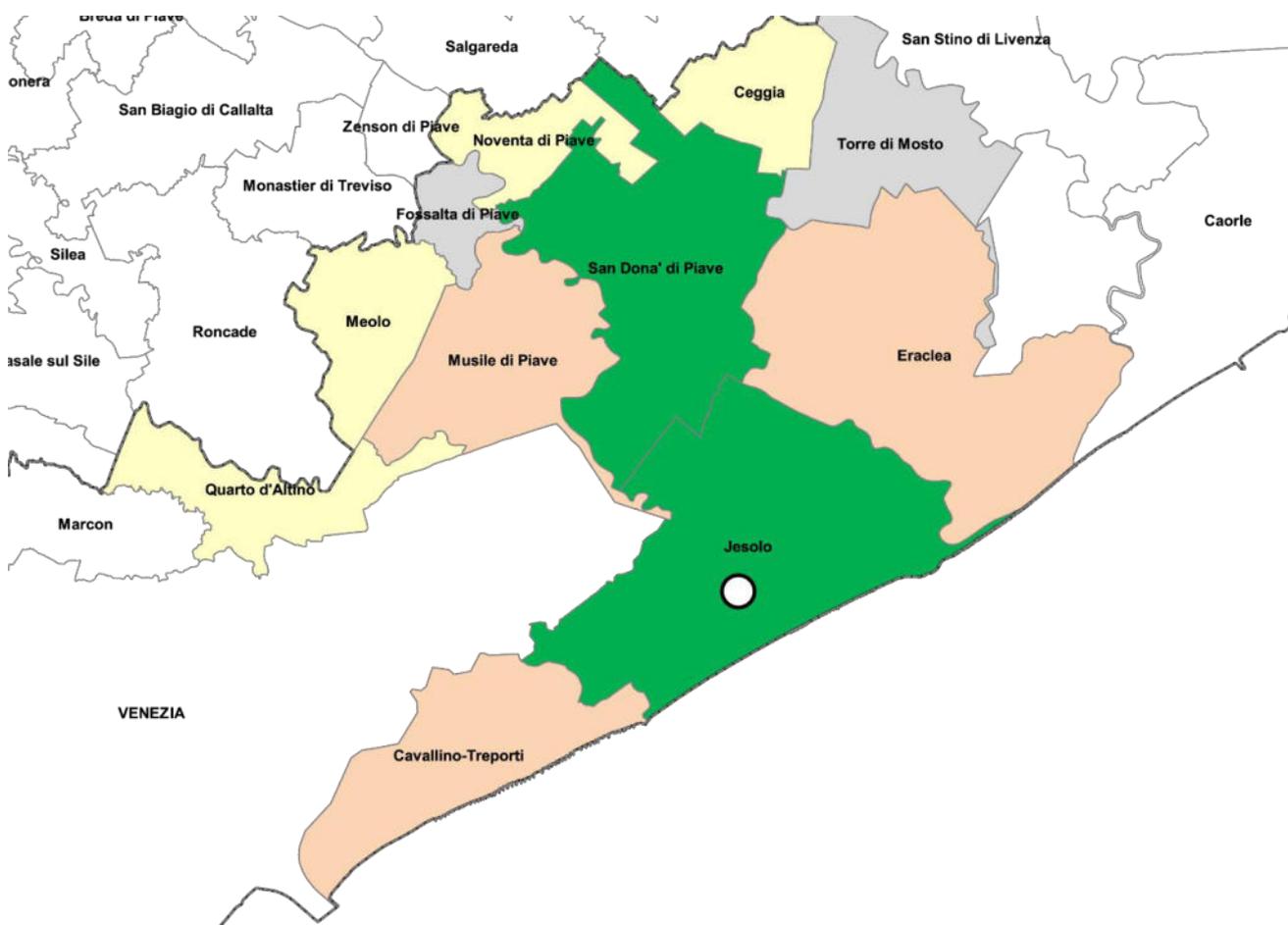
Schema delle isocrone definite in base al tempo di percorrenza dal luogo dell'intervento (Ambito 2 Pua ex Cattel – Capannine) sulla rete stradale.

Dal punto di vista demografico il settore territoriale intercettato dalle isocrone sopra riportate esprime una dimensione che, basandosi sui residenti all'1 gennaio 2022, esprime una popolazione pari a ca. 141 mila abitanti, come da tabella sotto riportata compilata sulla scorta dei dati ISTAT (fonte: <http://dati.istat.it/Index.aspx?QueryId=18549>).

Comune	Abitanti
--------	----------

Comuni da 20.000 a 50.000	San Donà di Piave	41.807
	Jesolo	26.511
Comuni da 10.000 a 20.000	Comune	Abitanti
	Cavallino – Treporti	13.395
	Eraclea	12.060
Comuni da 5.000 a 10.000	Comune	Abitanti
	Quarto d'Altino	8.046
	Noventa di Piave	6.997
	Meolo	6.236
Comuni < 5.000	Comune	Abitanti
	Torre di Mosto	4.768
	Fossalta di Piave	4.150
Totale residenti al 01/01/2022		141.396

L'immagine seguente rappresenta schematicamente la modulazione dei comuni intercettati dalle isocrone in base all'ampiezza delle classi di popolazione di cui alla tabella.



Bacino demografico dei comuni potenzialmente interessati ad attività di acquisto nella struttura commerciale dell'intervento in esame (popolazione al 01/01/2022 su dati ISTAT come da tabella di cui sopra).

3.3 Redditi e spese delle famiglie

Il presente paragrafo cerca di delineare le caratteristiche dei redditi delle famiglie e le abitudini di spesa al fine di descrivere, seppure in modo sintetico in base ai dati delle banche dati statistiche accessibili, la disponibilità e le tendenze all'acquisto.

3.2.1 Caratteristiche dei redditi

Per quanto riferibile al profilo del reddito, dalle banche dati Istat si possono estrapolare i dati di reddito, ricavati dalle dichiarazioni IRPEF, suddivisi per comuni e distinti per numero di contribuenti suddivisi in 8 classi o intervalli di importo. Per i comuni di cui al bacino demografico sopra definito, tali dati sono indicati nella tabella che segue, riferiti all'anno più recente disponibile che è il 2019.

Dataset: Reddito delle persone fisiche (Irpef) - comuni

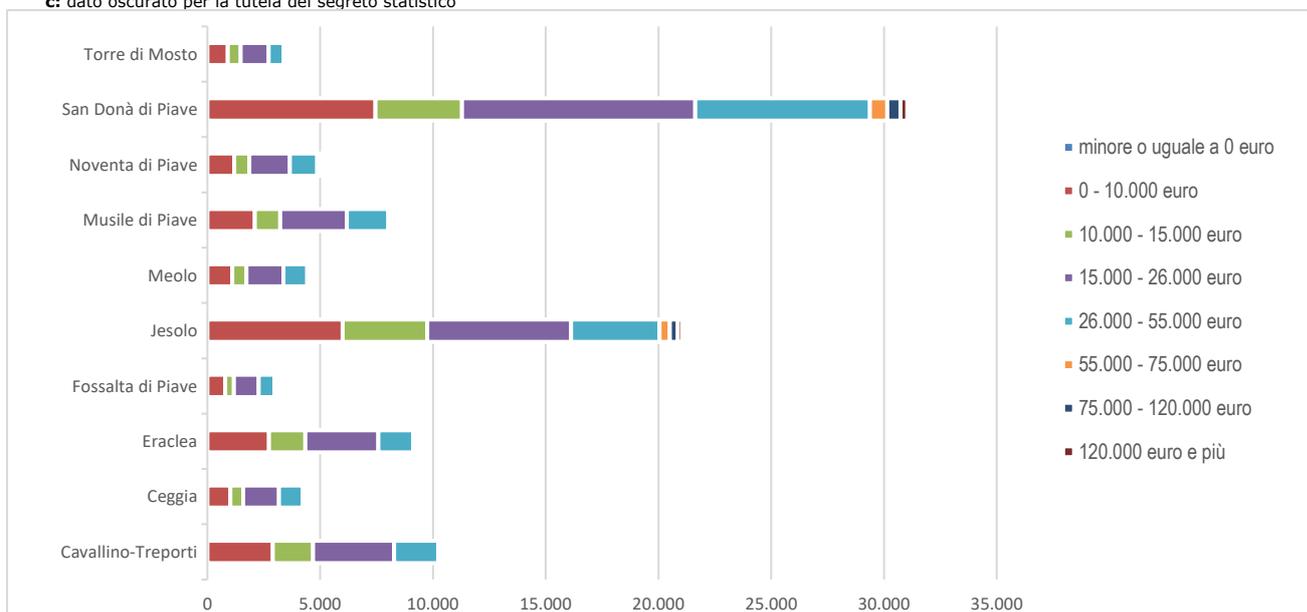
Tipo dato	contribuenti per classe di importo							
Anno di imposta	2019							
Classe di importo	minore o uguale a 0 euro	0 - 10.000 euro	10.000 - 15.000 euro	15.000 - 26.000 euro	26.000 - 55.000 euro	55.000 - 75.000 euro	75.000 - 120.000 euro	120.000 euro e più
Territorio: Nord-est								
Cavallino-Treporti	0	2.903	1.777	3.600	1.954	128	77	40
Ceggia	0	1.023	562	1.581	1.061	70	46	33
Eraclea	0	2.735	1.610	3.234	1.546	100	63	26
Fossalta di Piave	0	787	383	1.110	689	51	26	21
Jesolo	..	5.997	3.758	6.375	3.916	455	367	191
Meolo	..	1.107	624	1.635	1.060	65	58	17
Musile di Piave	0	2.107	1.119	2.954	1.839	134	93	42
Noventa di Piave	0	1.185	672	1.796	1.216	88	64	30
San Donà di Piave	..	7.450	3.844	10.344	7.736	770	591	291
Torre di Mosto	0	911	568	1.234	672	42	40	11
Totali	0	26.205	14.917	33.863	21.689	1.903	1.425	702

Dati estratti il 01 mar 2022 08:34 UTC (GMT) da I.Stat

Legend:

n: dato statisticamente non significativo (vedasi metadati di dataset)

c: dato oscurato per la tutela del segreto statistico



Come si può ricavare dalla tabella e relativo grafico soprariportati, è evidente che le classi più basse e quelle intermedie delle singole fasce costituiscono i segmenti più rilevanti del reddito. In particolare, nei comuni di maggiore dimensione, che oltre a San Donà di Piave sono rappresentati dai comuni litoranei (Jesolo, Eraclea e Cavallino), il segmento comprendente le fasce di reddito fra i 15 mila e 55 mila euro, costituisce il settore più importante in ciascuno dei comuni evidenziati.

È scontato che i dati sono purtroppo riferiti al periodo antecedente alla pandemia di Covid e che pertanto non registrano ancora gli effetti prodotti dalla diffusione del morbo sulla struttura del reddito analizzata.

Altresì, i medesimi dati, riferendosi ai soli residenti, non possono essere assunti per rappresentare il potenziale di ricchezza complessivo al quale contribuisce anche la presenza turistica, che, nel periodo della stagione

balneare per i comuni litoranei rappresenta una componente rilevante. Tuttavia, considerando i termini di valore assoluto, sempre da ISTAT, ma questa volta però riferiti all'anno 2018, i valori del reddito netto delle famiglie venete si avvicina moltissimo al reddito della regione Lombardia e, curiosamente, la sopravanza per quanto riguarda il reddito prodotto dal lavoro, sia dipendente che autonomo.

Dataset: Reddito netto

Tipo dato	reddito medio annuale delle famiglie (in euro)				
Presenza affitti imputati	esclusi fitti imputati				
Seleziona periodo	2018				
Fonte principale di reddito familiare	lavoro dipendente	lavoro autonomo	pensioni e trasferimenti pubblici	altro	totale
Territorio					
Italia	34.690	40.706	26.825	18.798	31.641
Nord-ovest	37.815	45.950	28.740	18.916	34.642
Piemonte	35.887	45.152	27.762	13.173	33.055
Valle d'Aosta	30.896	40.351	30.113	..	31.985
Liguria	34.612	38.829	26.808	21.367	31.230
Lombardia	39.139	47.665	29.598	20.438	35.968
Nord-est	37.657	46.195	28.904	28.142	35.165
Provincia Autonoma Bolzano	41.200	63.138	33.171	..	40.606
Provincia Autonoma Trento	36.835	57.116	27.465	..	35.495
Veneto	38.119	48.126	28.509	26.859	35.673
Friuli-Venezia Giulia	36.883	37.997	29.200	..	33.227
Emilia-Romagna	37.031	42.869	28.985	31.387	34.536
Centro	34.688	42.812	29.073	19.932	32.988
Toscana	35.357	44.788	28.971	19.105	33.792
Umbria	35.231	40.639	29.337	..	33.338
Marche	34.505	47.216	28.381	..	33.275
Lazio	34.287	40.369	29.299	20.268	32.366
Sud	30.463	28.090	22.946	15.366	26.393
Abruzzo	32.507	32.110	26.692	..	28.936
Molise	30.363	22.033	20.420	..	24.477
Campania	29.564	29.111	21.650	..	25.555
Puglia	31.520	28.073	22.976	..	26.887
Basilicata	29.688	35.581	20.777	..	26.363
Calabria	29.838	22.464	25.110	..	26.232
Isole	28.179	31.082	22.895	8.006	24.934
Sicilia	28.494	28.346	21.140	7.153	23.879
Sardegna	27.337	37.185	27.978	..	27.835

Il reddito delle famiglie venete, quindi nel 2018, supera nettamente (oltre il 12%) il reddito medio delle famiglie italiane e, riferendosi al Nord-est, risulta secondo solo al reddito medio della provincia di Bolzano, che risulta essere marcatamente il più alto dell'intero paese (oltre + 28% del dato medio nazionale).

Le considerazioni di cui sopra sono ulteriormente suffragate dai dati riferiti ai redditi netti, in relazione ai quali le performance indicate si confermano, con il Veneto al 3° al 4° posto, appena al di sotto di Lombardia e provincia di Trento, sorpassate a loro volta dalla provincia di Bolzano.

Dataset: Reddito netto

Tipo dato	reddito medio annuale delle famiglie (in euro)	
Presenza affitti imputati	inclusi fitti imputati	
Periodo	2018	
Fonte principale di reddito familiare	totale	%
Territorio		
Italia	36.416	1,0000
Nord-ovest	39.698	1,0901
Piemonte	37.745	1,0365
Valle d'Aosta	35.808	0,9833
Liguria	36.116	0,9918
Lombardia	41.231	1,1322
Nord-est	40.355	1,1082
Provincia Autonoma Bolzano	45.953	1,2619
Provincia Autonoma Trento	41.203	1,1315

Veneto	41.048	1,1272
Friuli-Venezia Giulia	38.128	1,0470
Emilia-Romagna	39.536	1,0857
Centro	38.227	1,0497
Toscana	39.133	1,0746
Umbria	37.977	1,0429
Marche	37.794	1,0378
Lazio	37.803	1,0381
Sud	30.203	0,8294
Abruzzo	33.966	0,9327
Molise	27.676	0,7600
Campania	29.535	0,8110
Puglia	30.537	0,8386
Basilicata	29.638	0,8139
Calabria	29.307	0,8048
Isole	29.217	0,8023
Sicilia	28.282	0,7766
Sardegna	31.789	0,8729

Dati estratti il 01 mar 2022 16:56 UTC (GMT) da I.Stat

3.2.2 Struttura della spesa familiare

Considerando la spesa pro-capite delle famiglie venete, le banche dati ISTAT consentono di estrarre i dati più recenti relativi all'anno 2020. La spesa media mensile per i generi alimentari si attesta a ca. 2.640 euro, mentre quella per i generi non alimentari a quasi 10.700 euro, con sensibili differenze rispetto alle medie nazionali che invece vedono una spesa per i generi alimentari più alta di circa il 2,6 % ed una spesa per i generi non alimentari più bassa di oltre il 6%, come evidenziato nella tabella seguente.

Dataset: Spese per consumi								
Tipo dato	spesa media mensile familiare (in euro correnti)							
Territorio	Veneto							
Selezione periodo	2020							
Numero componenti della famiglia	1	2	3	4	5 e più	Veneto	Italia	% +/-
01: prodotti alimentari e bevande analcoliche	279,98	439,09	566,07	604,28	751,41	2.640,83	2.712,47	
02: bevande alcoliche e tabacchi	29,01	41,86	51,97	40,66	50,65	214,15	234,23	
03: abbigliamento e calzature	40,88	75,78	113,10	157,31	182,96	570,03	566,24	
04: abitazione, acqua, elettricità, gas e altri comb.li	794,60	903,59	901,16	954,61	995,37	4.549,33	4.527,33	
05: mobili, articoli e servizi per la casa	90,66	107,04	104,24	174,27	181,65	657,86	572,13	
06: servizi sanitari e spese per la salute	90,84	123,69	142,17	124,81	157,91	639,42	561,22	
07: trasporti	137,06	214,52	300,28	431,31	451,07	1.534,24	1.282,49	
08: comunicazioni	34,82	46,95	59,90	56,14	76,79	274,60	309,72	
09: ricreazione, spettacoli e cultura	52,26	86,71	118,38	170,60	176,47	604,42	451,12	
10: istruzione	0	4,52	18,91	45,65	71,77	140,85	101,04	
11: servizi ricettivi e di ristorazione	64,41	89,98	152,20	161,50	103,02	571,11	546,07	
12: altri beni e servizi	109,95	166,42	200,63	234,33	226,04	937,37	930,58	
NON FOOD: Totale non alimentari	1.446,70	1.861,06	2.162,92	2.551,19	2.673,70	10.695,57	10.082,14	6,09%
FOOD: Totale alimentari	279,99	439,10	566,07	604,29	751,41	2.640,86	2.712,47	-2,64%
ALL: totale	1.726,69	2.300,16	2.728,99	3.155,48	3.425,11	13.336,43	12.794,61	4,23%

Dati estratti il 01 mar 2022 08:39 UTC (GMT) da I.Stat

Legend:

0: il dato non raggiunge la metà della cifra minima considerata

Diverse potrebbero essere le considerazioni da fare sui dati sopra riportati, anche in relazione all'articolazione dell'ampiezza del nucleo familiare, tuttavia quello che emerge molto nettamente è che, nonostante gli effetti pandemici abbiano comportato un ridimensionamento della spesa, nel 2020 in piena pandemia, i consumi delle famiglie venete, segnano un valore più alto di quello della spesa mensile media a livello nazionale, complessivamente di ben oltre 500 euro, dato unicamente prodotto dalla spesa per i generi non alimentari.

Il perdurare degli effetti pandemici protrattisi per l'intero 2021, gli effetti della guerra appena cominciata e soprattutto quelli inflattivi, causati dai notevoli rialzi dei costi energetici, condizionano qualsiasi tipo di indagine riguardante profili futuri.

In ogni caso, se si guardano gli analoghi valori sopraindicati riferibili all'anno 2019 (cfr. tabella seguente), perciò ante pandemia, si evidenziano a colpo d'occhio gli effetti negativi accennati.

Dataset: Raffronto spese mensili medie per consumi famiglie

Tipo dato	spesa media mensile familiare (in euro correnti)							
Territorio	Veneto - Italia							
Seleziona periodo	2019							
Numero componenti della famiglia	1	2	3	4	5 e più	Veneto	Italia	% +/-
01: prodotti alimentari e bevande analcoliche	256,45	419,18	514,86	585,99	763,08	2.539,56	2.648,83	
02: bevande alcoliche e tabacchi	24,46	46,21	49,93	45,16	63,75	229,51	257,86	
03: abbigliamento e calzature	52,68	98,67	143,70	211,48	233,59	740,12	700,64	
04: abitazione, acqua, elettricità, gas e altri comb.li	765,85	923,22	984,50	1.052,11	1.156,29	4.881,97	4.580,87	
05: mobili, articoli e servizi per la casa	104,60	103,16	108,54	142,01	193,02	651,33	593,86	
06: servizi sanitari e spese per la salute	82,85	166,68	166,05	175,44	231,84	822,86	626,43	
07: trasporti	143,19	302,45	461,66	545,41	769,92	2.222,63	1.718,07	
08: comunicazioni	31,86	51,72	65,74	74,11	95,33	318,76	336,14	
09: ricreazione, spettacoli e cultura	83,69	124,87	174,50	245,19	282,34	910,59	738,96	
10: istruzione	..	6,71	27,93	65,93	123,34	223,91	108,53	
11: servizi ricettivi e di ristorazione	72,78	117,76	206,00	239,78	305,14	941,46	733,02	
12: altri beni e servizi	113,18	199,97	269,96	321,20	329,87	1.234,18	1.048,13	
NON_FOOD: non alimentari	1.476,45	2.141,42	2.658,50	3.117,81	3.784,41	13.178,59	11.459,83	15,00%
FOOD: alimentari	256,45	419,19	514,87	585,99	763,08	2.539,58	2.648,81	-4,12%
ALL: totale	1.732,90	2.560,61	3.173,37	3.703,80	4.547,49	15.718,17	14.108,64	11,41%

Dati estratti il 01 mar 2022 08:39 UTC (GMT) da I.Stat

Legend:

0: il dato non raggiunge la metà della cifra minima considerata

Come meglio si evince dal raffronto dei dati aggregati, riportati in tabella seguente, salta all'occhio come la sofferenza delle famiglie italiane abbia gravato sostanzialmente su tutti i consumi, tranne che sugli alimentari, riguardo ai quali la spesa è aumentata con maggiore entità nel Veneto e con un incremento che è più del doppio di quello nazionale. Nel 2020 le famiglie venete hanno però subito una sensibile maggiore contrazione della spesa rispetto alla media nazionale, particolarmente in riferimento alle voci riguardanti le abitazioni e l'energia. Si è speso molto meno rispetto alla media nazionale anche per le spese di trasporto, l'intrattenimento e più in generale i servizi e i beni non di necessità.

Dataset: Raffronto spese per consumi 2019-2020

Periodo	2019		2020		Differenza 2020 -2019		
	Territorio	Veneto	Italia	Veneto	Italia	Veneto	Italia
01: prodotti alimentari e bevande analcoliche		2.539,56	2.643,33	2.640,83	2.712,47	101,27	69,14
02: bevande alcoliche e tabacchi		229,51	212,20	214,15	234,23	-15,36	22,03
03: abbigliamento e calzature		740,12	700,41	570,03	566,24	-170,09	-134,17
04: abitazione, acqua, elettricità, gas e altri comb.li		4.881,97	4.594,69	4.549,33	4.527,33	-332,64	-67,36
05: mobili, articoli e servizi per la casa		651,33	579,55	657,86	572,13	6,53	-7,42
06: servizi sanitari e spese per la salute		822,86	616,92	639,42	561,22	-183,44	-55,70
07: trasporti		2.222,63	1.697,32	1.534,24	1.282,49	-688,39	-414,83
08: comunicazioni		318,76	347,93	274,60	309,72	-44,16	-38,21
09: ricreazione, spettacoli e cultura		910,59	733,33	604,42	546,07	-306,17	-187,26
10: istruzione		223,91	118,34	140,85	101,04	-83,06	-17,30
11: servizi ricettivi e di ristorazione		941,46	713,87	571,11	451,12	-370,35	-262,75
12: altri beni e servizi		1.234,18	1.010,59	937,37	930,58	-296,81	-80,01
NON_FOOD: non alimentari		12.096,31	11.370,72	10.695,57	10.082,14	-1.400,74	-1.288,58
FOOD: alimentari		2.473,99	2.643,32	2.640,86	2.712,47	166,87	69,15
ALL: totale		14.570,30	14.014,04	13.336,43	12.794,61	-1.233,87	-1.219,43

Dati estratti il 01 mar 2022 08:39 UTC (GMT) da I.Stat

Legend:

0: il dato non raggiunge la metà della cifra minima considerata

Circa le abitudini di spesa, sempre dal sito istituzionale ISTAT, è possibile ricavare il profilo delle abitudini di spesa delle famiglie italiane.

Dataset: Spese per consumi

Tipo dato	famiglie (composizione %)
-----------	---------------------------

Territorio	Nord-est											
Selezione periodo	2019						2020					
Abitudine di spesa	un anno fa li compravo e continuo a comprarli senza modifiche	un anno fa li compravo e ho limitato la spesa in quantità e/o qualità	un anno fa li compravo e ho aumentato la spesa in quantità e/o qualità	un anno fa non li compravo e ho iniziato a comprarli	un anno fa non li compravo e continuo a non comprarli	tutte le voci	un anno fa li compravo e continuo a comprarli senza modifiche	un anno fa li compravo e ho limitato la spesa in quantità e/o qualità	un anno fa li compravo e ho aumentato la spesa in quantità e/o qualità	un anno fa non li compravo e ho iniziato a comprarli	un anno fa non li compravo e continuo a non comprarli	tutte le voci
Gruppo di spesa												
cibi	78	19,3	2,4	100	80,7	16,8	2,2	100
bevande	72,9	21,7	1,6	..	3,6	100	73,2	21,7	1,2	..	3,7	100
abbigliamento e calzature	58,7	34,4	2	..	4,6	100	56,9	38,7	1,4	..	3	100
cura e igiene personale	76,5	20,6	2,2	..	0,7	100	77,3	20,5	1,6	..	0,5	100
visite mediche e accertamenti periodici preventivi	83	8,2	6,9	..	1,7	100	85,5	9	3,6	..	1,7	100
carburanti per mezzi privati	72,6	12,6	2,9	..	11,9	100	71,3	15,4	1,1	..	12,1	100
viaggi e vacanze	44,7	20	2,6	0,6	32,1	100	37,9	28,1	0,8	..	32,8	100

Dati estratti il 01 mar 2022 14:35 UTC (GMT) da I.Stat

Legend:

0: il dato non raggiunge la metà della cifra minima considerata

Prendendo in considerazione l'area del nord-est, per gli anni 2019 e 2020 ed evidenziando in colore rosso i valori in diminuzione rispetto all'anno precedente, si evidenziano i decrementi per le voci di spesa relative a beni o servizi di minore necessità primaria che - com'è ovvio - nel caso di "viaggi e vacanze" è di oltre il 15%. Salgono sensibilmente invece i valori degli acquisti alimentari ("cibi" e "bevande"), "cura e igiene personale" (forse a causa anche dell'incremento delle spese per disinfettanti e presidi di protezione dall'epidemia) e – ancora come ovvio - le "spese mediche". A conferma delle variazioni testé descritte, se si considera la colonna relativa alla riduzione della spesa rispetto all'anno precedente, si evidenziano sostanzialmente i rafforzamenti di tale comportamento nei confronti delle medesime categorie di beni indicati in precedenza, mentre il cambiamento di abitudini riferito ad un incremento di spesa per qualità e quantità è praticamente nullo, in quanto i dati rilevati al riguardo risultano addirittura inferiori alla soglia di sensibilità statistica. Infine, sono indicativi i dati che confermano la continuità della propensione al non acquisto, che registra i valori più consistenti per le "bevande", "abbigliamento e calzature", i "carburanti" e, con maggiore rilievo i "viaggi e vacanze".

Infine, se si confrontano i dati del 2020 a quelli dell'abitudine di spesa delle famiglie italiane, il divario è evidente su tutte le voci, anche con varie lunghezze di differenza, mentre si registra un incremento della media nazionale rispetto a quella del Nord – Est circa le maggiori spese per le spese mediche e i carburanti, confermata, peraltro dalla continuità all'abitudine a non acquistare che è in generale più consistente, tranne solo la "cura e l'igiene personale".

Dataset: Spese per consumi							
Tipo dato	famiglie (composizione %)						
Territorio	Italia						
Selezione periodo	2020						
Abitudine di spesa	un anno fa li compravo e continuo a comprarli senza modifiche	un anno fa li compravo e ho limitato la spesa in quantità e/o qualità	un anno fa li compravo e ho aumentato la spesa in quantità e/o qualità	un anno fa non li compravo e ho iniziato a comprarli	un anno fa non li compravo e continuo a non comprarli	tutte le voci	
Gruppo di spesa							
cibi	73,8	23,8	1,9	0,2	0,3		100
bevande	67,7	26,9	1,2	0,2	4		100
abbigliamento e calzature	51	43,6	1,2	0,2	4		100
cura e igiene personale	69,1	28,2	1,4	0,1	1,2		100
visite mediche e accertamenti periodici preventivi	78,1	15,3	3,8	0,2	2,6		100
carburanti per mezzi privati	62,2	20,5	1,2	0,2	15,8		100
viaggi e vacanze	30,4	27,4	0,7	0,6	41		100

Dati estratti il 01 mar 2022 14:41 UTC (GMT) da I.Stat

Aldilà, come già menzionato, degli effetti negativi che la guerra russo – ucraina produrrà sull'economia, non solo locale o nazionale, ma continentale e forse anche mondiale, il quadro fosco delineato dagli effetti della pandemia veniva mitigato dalle previsioni di crescita e ripresa che le varie istituzioni avevano riferito a partire dal 2021 in poi.

3.2.3 Previsioni congiunturali

Non essendo quindi in grado di valutare al momento gli effetti conseguenti al conflitto sopra menzionato, non ci si può che riferire alle previsioni congiunturali sull'andamento dell'economia che la regione Veneto aveva delineato nel rapporto statistico 2021², nel quale si pronosticavano speranze di ripresa ed un seppur cauto ottimismo manifestato dagli indicatori congiunturali. Si prevedeva infatti il ritorno ai livelli pre-pandemia del clima di fiducia di famiglie e imprese, con livelli di produzione addirittura superiori alle aspettative e il commercio internazionale con prospettive di una nuova fase espansiva. In tale contesto il Veneto mostrava un forte recupero, facendo sperare un miglioramento del Prodotto Interno Lordo del +6,6% nel 2021 rispetto al 2020.

Come si vede dal grafico sotto riportato le previsioni della ripresa per il biennio post pandemia mostravano una performance regionale assolutamente positiva e più sostanziosa della previsione nazionale, notevolmente più consistente anche della media europea.

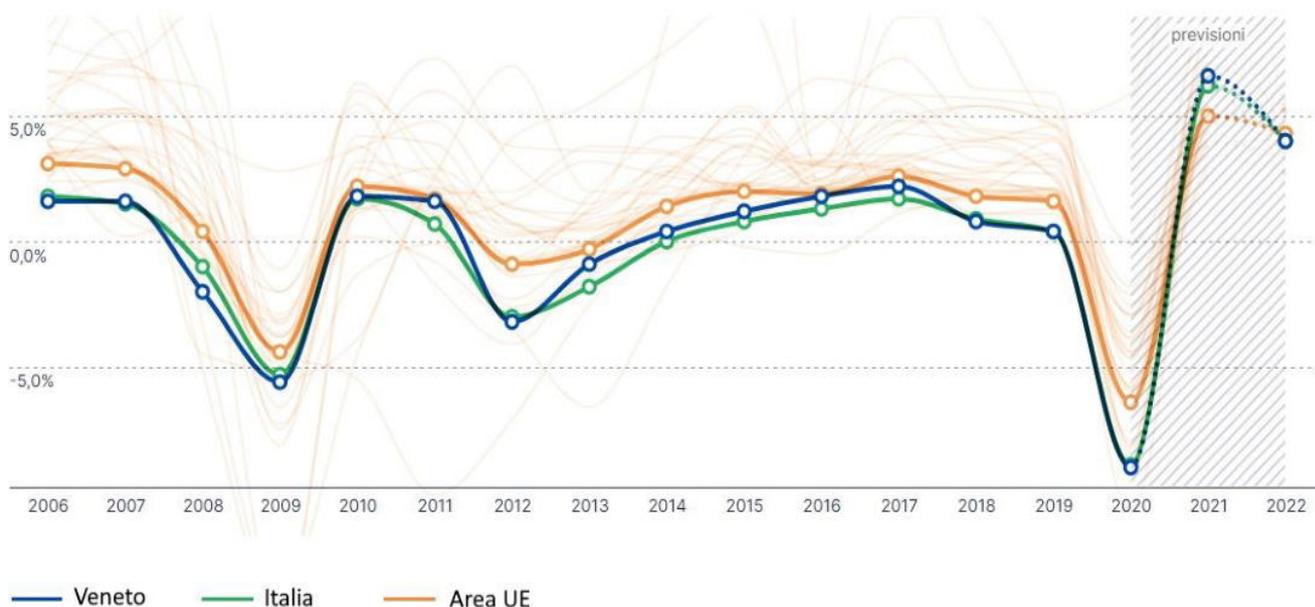


Grafico dell'andamento delle variazioni percentuali annue del PIL nel periodo 2006 – 2020 e previsioni del trend per il biennio 2021 – 2022 di Veneto, Italia e area UE (Fonte: Ufficio di Statistica della Regione del Veneto su dati Istat, Eurostat e previsioni Prometeia e Commissione europea).

I dati pre-pandemia definivano il Veneto quale terza regione per la produzione di ricchezza, dopo Lombardia e Lazio: il 9,2% del PIL nazionale 2019 è stato infatti conseguito in questo territorio. Il PIL pro capite del Veneto nel 2019 risultava pari a 33.651 euro, superiore del 13,5% rispetto a quello nazionale.

² <https://statistica.regione.veneto.it/dashboard/congiuntura/>, aggiornato al novembre 2021.

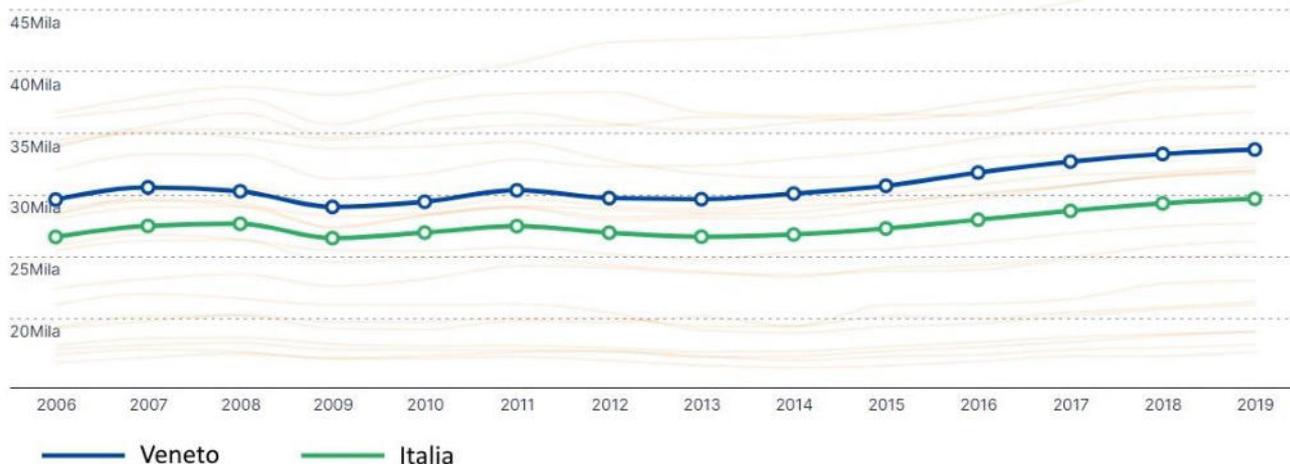
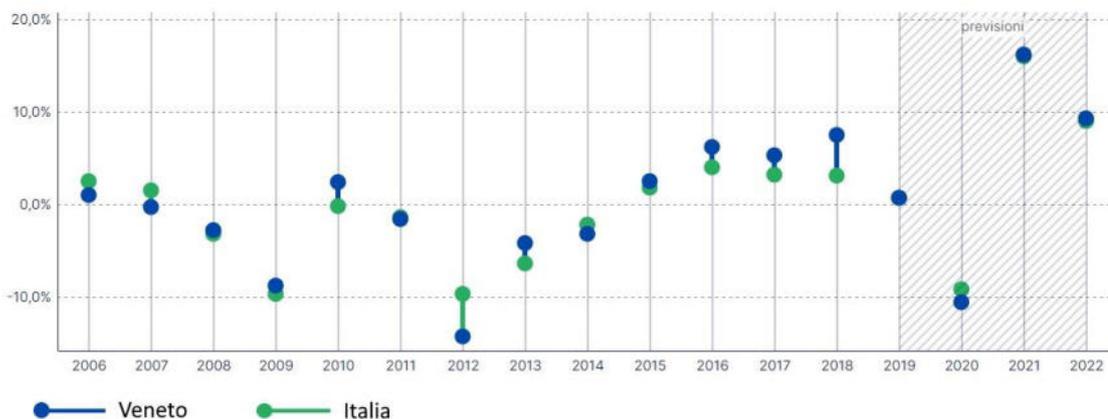


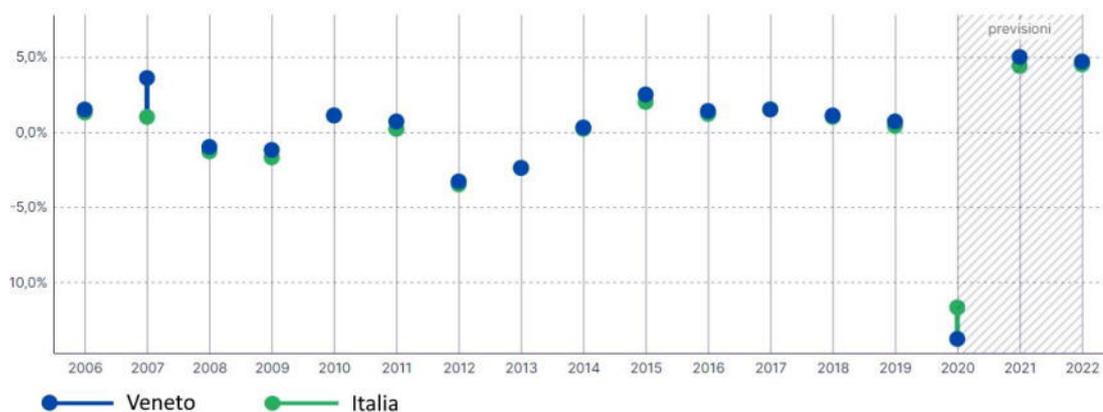
Grafico dell'andamento del Prodotto Interno Lordo pro-capite a prezzi correnti per regione (euro). Italia - Anni 2006:2019 (Fonte: Ufficio di Statistica della Regione del Veneto su dati Istat).

Per il 2020, le stime indicavano un PIL pro-capite Veneto ridimensionato, rispetto al 2019, di oltre 2.000 euro, differenza che si prevedeva colmata nel 2021, per poi essere sensibilmente superata nel 2022.

Nel 2020 la caduta del PIL è stata prodotta principalmente dalla caduta della domanda interna, mentre la domanda estera e la variazione delle scorte hanno fornito un contributo negativo limitato. Per la domanda interna del Veneto, si prevedeva nel 2021 una crescita sia degli investimenti (+16,2%) che dei consumi delle famiglie (+5,0%).



Rappresentazione delle variazioni percentuali annue degli investimenti fissi lordi (valori concatenati, anno di riferimento 2015). Veneto e Italia - Anni 2006:2022 (Fonte: Ufficio di Statistica della Regione del Veneto su dati Istat e previsioni Prometeia).

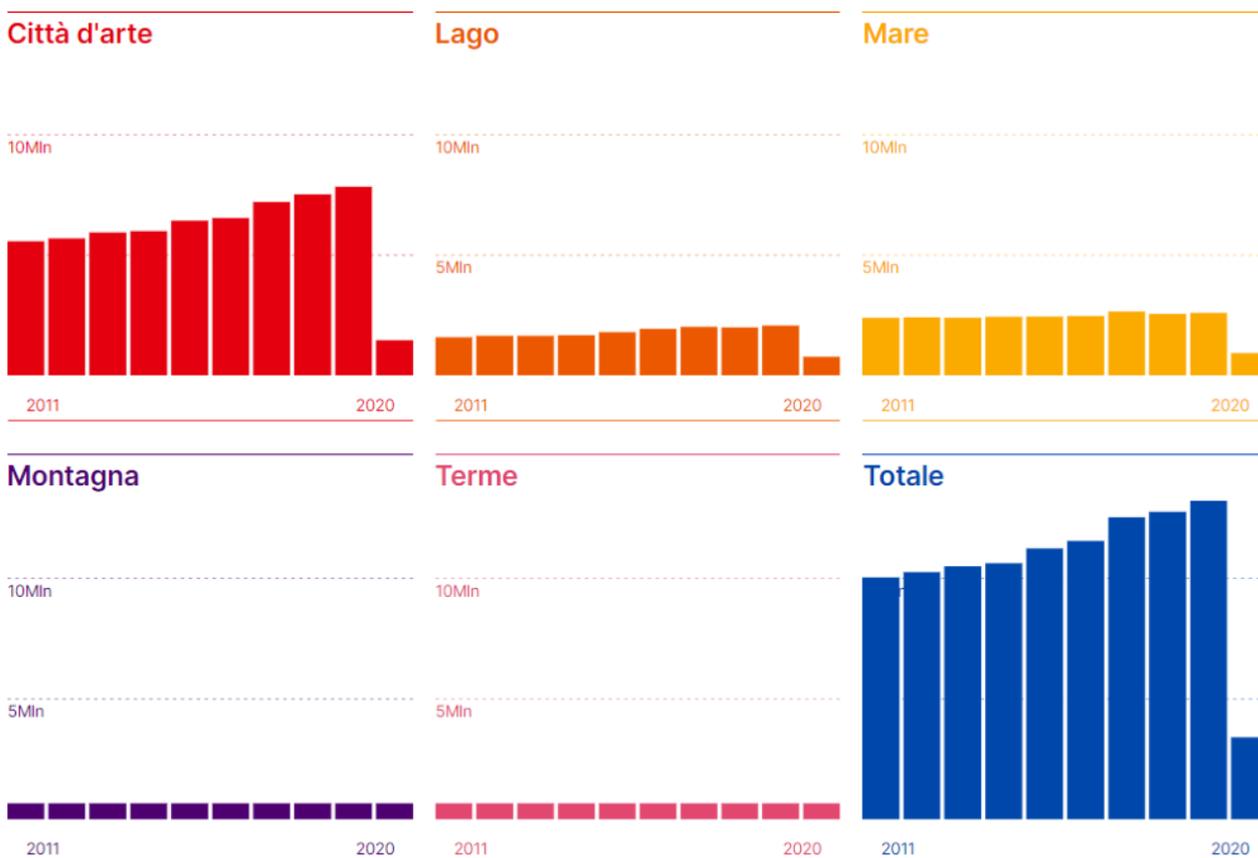


Rappresentazione delle variazioni percentuali annue della spesa per consumi delle famiglie (valori concatenati, anno di riferimento 2015). Veneto e Italia - Anni 2006:2022 (Fonte: Ufficio di Statistica della Regione del Veneto su dati Istat e previsioni Prometeia).

Vista la particolare collocazione dell'area e l'importanza del settore turistico – balneare, va considerato anche l'ambito economico ad esso relativo. Storicamente infatti il Veneto costituisce la regione italiana con il più alto indice di attrazione turistica: nel 2019 si contavano oltre 71 milioni di presenze e più di 20 milioni di arrivi di turisti, con un alto interesse internazionale (nel 2019 le presenze straniere erano il 67,6%), poi penalizzato dagli impedimenti agli spostamenti dovuti alla pandemia.

La crescita del movimento turistico diretto verso il Veneto è stata frenata dalla pandemia colpendo particolarmente le città d'arte: nel 2020 si registra un crollo di presenze pari al 65,3%, con la sola Venezia che ne perde 9,4 milioni, passando così da 12,9 a 3,5 milioni, mentre le terme registrano 2,1 milioni di presenze in meno (-66,1%).

Il crollo ha ovviamente interessato anche le località balneari che hanno quantificato complessivamente flussi turistici ridotti del -45,9%, così come sono dimezzate le performance delle località gardesane, mentre la montagna, dopo un buon avvio del 2020 e perdite lievi in estate, ha comunque segnato un pesante -24,2%, dovuto anche alla chiusura degli impianti di risalita durante le festività natalizie.



Presenze totali (italiani + stranieri) per comprensorio turistico, provenienza e tipologia di struttura. Veneto – Anni 2011:2020 (Fonte: Ufficio di Statistica della Regione del Veneto su dati Istat - Regione Veneto).

Il documento regionale sulla congiuntura economica indica tuttavia per il comparto turistico aspettative di recupero post-pandemiche positive.

Variazioni percentuali dei settori trainanti del 1° semestre 2021 su corrispondente semestre dell'anno precedente. (Fonte: Ufficio di Statistica della Regione del Veneto su dati Istat, InfoCamere e Regione Veneto).

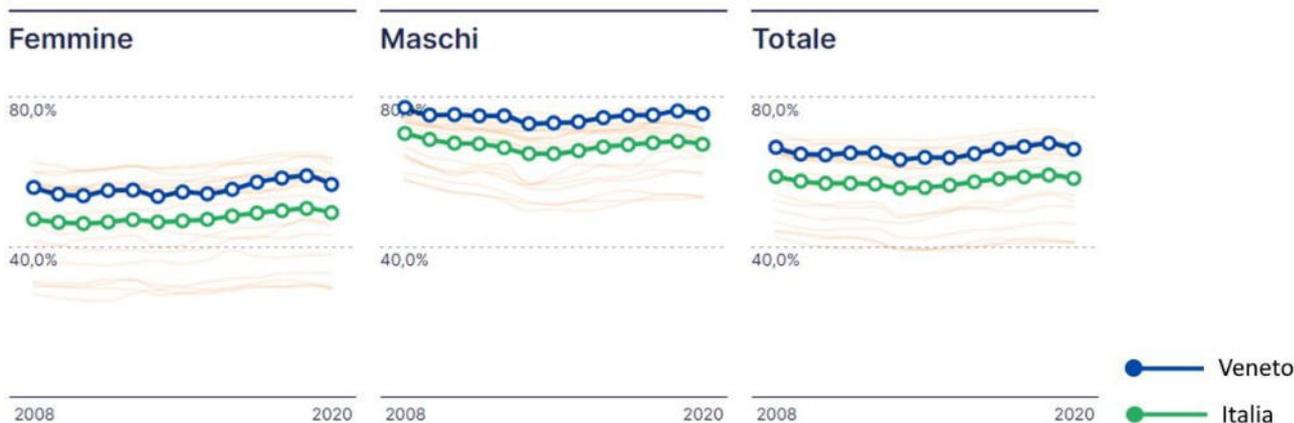


Dopo Lombardia, Campania e Lazio, il Veneto è la quarta regione per numero di imprese attive e gli indicatori relativi alla loro concentrazione risultano tutti più elevati rispetto alla media nazionale: la densità di unità locali produttive è di 23,3 per kmq (15,8 la media italiana) e gli addetti sono 36 ogni 100 abitanti (28,9 in Italia). Nel 2020 il settore del commercio è risultato il più popolato, appartenendovi più di un'impresa su cinque (22,5%) e la ripresa post-pandemia mostra una performance regionale più elevata rispetto a quella nazionale, come evidente dal grafico seguente.



Variazione percentuale annua delle imprese attive per il macrosettore del commercio. Veneto e Italia – Anni 2010:2020 (Fonte: Ufficio di Statistica della Regione del Veneto su dati InfoCamere).

Infine, un ultimo sguardo è da rivolgere alle caratteristiche dei trend occupazionali, rispetto ai quali, dopo un lungo periodo di crescita occupazionale, in Veneto nel 2020 si registra una contrazione degli occupati del 2,4%, con persone alla ricerca di lavoro che aumentano dello 0,2%, valore da leggersi congiuntamente al dato degli inattivi che invece cresce del 5,3%. In questo quadro, l'occupazione femminile, pur avendo migliorato la posizione negli ultimi decenni, nel 2020 si registra un divario ancora forte, più accentuato dalla pandemia.

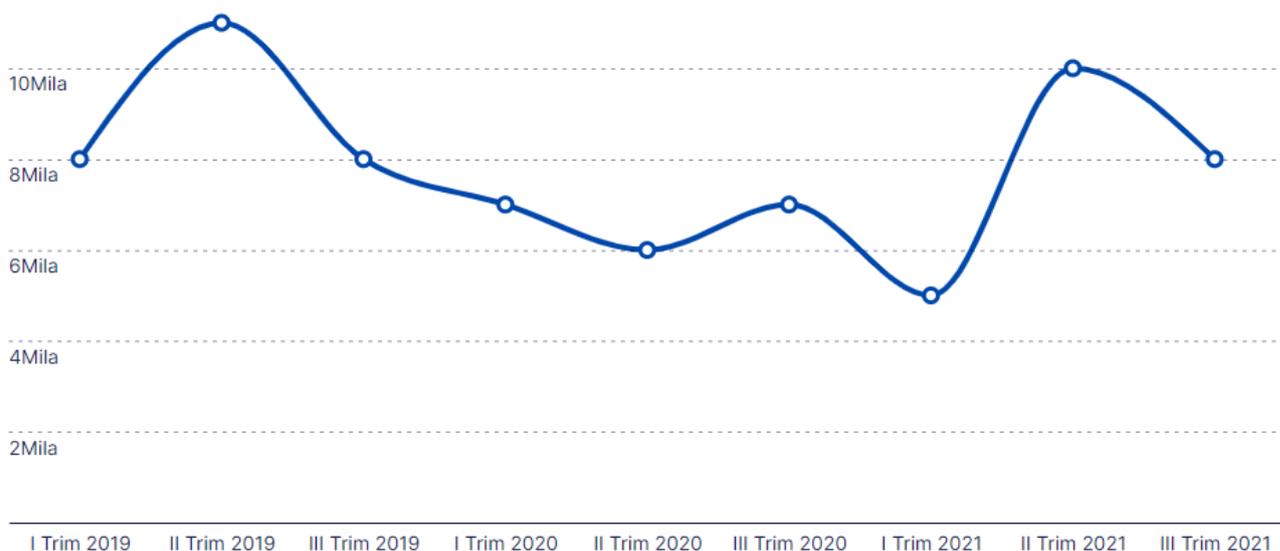


Andamento del tasso di occupazione per genere e regione. Italia – Anni 2008:2020 (Fonte: Ufficio di Statistica della Regione del Veneto su dati Istat).

L'emergenza pandemica ha avuto effetti negativi anche sulla disoccupazione giovanile, che in Veneto è salita al 21,9% tra i 15-24enni, mantenendosi comunque tra i valori regionali più bassi.

Complessivamente, a partire dal II° trimestre 2021, si registrano comunque segnali di ripresa, che, secondo i dati pubblicati da Veneto Lavoro, a partire da giugno 2021 le assunzioni in Veneto³ sono tornate ai livelli del 2019. Particolarmente positivo è poi il III° trimestre 2021, grazie alle assunzioni registrate nei mesi estivi con il +4% in più dello stesso periodo 2019 e il +13% rispetto al 2020.

Per quanto riguarda il settore del "Commercio al dettaglio" le assunzioni nella regione, pur registrando una riduzione del gap rispetto ai livelli pre-pandemia, viste le difficoltà dei primi mesi dell'anno, complessivamente, nei tre trimestri 2021 le assunzioni rimangono al di sotto di quelle del 2019.



Andamento delle assunzioni a tempo indeterminato, determinato e di apprendistato per trimestre e settore. Veneto - Anni 2019:2021⁴ (Fonte: Ufficio di Statistica della Regione del Veneto su dati Veneto Lavoro).

In definitiva, come si è visto, le proiezioni di ripresa post-pandemica, rispetto a tutti gli indicatori considerati risultano positive, seppure con qualche incertezza. Certo è che gli effetti prodotti dal conflitto russo-ucraino non potranno che avere effetti negativi, la cui portata e peso reale sugli andamenti economico-sociali è tutta da misurare e valutare.

3.4 Caratteristiche della rete commerciale

3.3.1 Assetto complessivo del sistema

Descrivere la struttura della rete commerciale locale non è un compito agevole, in quanto la disponibilità di mappature della consistenza, distribuzione e tipologie delle attività presenti, risultano piuttosto parziali. Tuttavia, ricorrendo ad elaborazioni in ambiente *Q-gis* e alle banche dati *Open Street Map* è possibile ottenere un quadro generale che risulta, nella sostanza, rappresentare soddisfacentemente la situazione o, quantomeno, l'individuazione dei sistemi in cui è articolata la struttura del commercio nel territorio comunale di Jesolo.

³ Assunzioni relative ai contratti a tempo indeterminato, determinato e di apprendistato.

⁴ I dati sono di origine amministrativa e sono soggetti ad aggiornamento e revisione anche per il passato.



Sintesi dei sistemi in cui è articolata la struttura commerciale di Jesolo: giallo=asse di via Roma Destra; fucsia=asse di via Bafile; arancio=Jesolo Paese; azzurro=centro commerciale "Giardini di Jesolo". In rosso indicate le attività commerciali esistenti (elaborazione su dati Open Street Map).

Come rappresentato nella figura, la struttura commerciale può descriversi come segue, individuando diversi ambiti di aggregazione e di densità di attività commerciali ascrivibili a veri e propri "sistemi", caratterizzati da diverse condizioni infrastrutturali di riferimento, diverse tipologie merceologiche e varie finalità funzionali:

- Sistema di via Bafile, il sistema è rappresentato dall'asse di via Bafile, che si sviluppa a ridosso del litorale e che durante la stagione balneare diviene "l'area pedonale più lunga d'Europa". Costituisce l'ambito più rilevante, sia per numero di attività che densità ed è contraddistinto da attività commerciali prevalentemente riguardanti i settori dell'abbigliamento, accessori, articoli per la spiaggia e simili, frammiste ad un consistente apparato di locali di pubblico esercizio, ristorazione e intrattenimento contigui appunto all'uso pedonale cui viene riservata l'intera strada. È quindi caratterizzato da una frequenza di apertura delle attività che, tranne il settore centrale, coincide sostanzialmente con il periodo estivo;
- Sistema di via Roma Destra, configura sostanzialmente il sistema commerciale di nuova espansione di Jesolo, inteso come "città" e come centro di riferimento anche per i periodi dell'anno non ricadenti nell'arco temporale della stagione balneare. Questa caratterizzazione si è realizzata in modo progressivo e più recente, grazie alla costruzione di alcune strutture commerciali (ambito Cà Silis) che si sono man mano aggiunte a negozi e altre attività di servizio storicamente presenti lungo l'asse viario della SP 42 – via Roma Destra appunto, conseguentemente anche alle fasi di espansione insediativo-residenziale che si sono

sviluppate sulle aree circostanti negli ultimi decenni. Ciò anche in armonia con le linee strategiche di sviluppo delineate progressivamente dalla pianificazione comunale, onde fornire “*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*”⁵. Un’entità, dunque con attività commerciali e di servizio, non direttamente connesse alla balnearità, quanto piuttosto alla residenza e all’ambito urbano più ristretto. All’estremità meridionale, in prossimità della rotatoria Picchi e dunque della connessione fra la SP 42 – VIA Roma Destra e la SR 43, il sistema si attesta sulla polarità costituita dal centro commerciale *Laguna Shopping*, dove trovano collocazione, oltre ad un supermercato, negozi tipici dei centri commerciali e quindi di abbigliamento, calzature e sport (10 unità), elettronica (1), beni per la casa e la persona (4), nonché una struttura per lo svago e il divertimento costituita da un acquario. Una struttura dunque che si relaziona tanto all’ambito balneare del sistema litoraneo che più in generale all’entroterra.

- *Sistema di Jesolo Paese*, questo sistema rappresenta l’ossatura tipica, storicamente sedimentata della struttura urbana di un centro della terraferma veneziana, con negozi prevalentemente di piccolo taglio dimensionale o, al massimo, di qualche centinaio di metri di superficie, aperti tutto l’anno e, come tradizionalmente attestato, con merceologie trattate fra le più varie, che vanno dall’esercizio di attività di servizio, abbigliamento, calzature e affini a varie tipologie di generi alimentari.
- *Centro Commerciale “Giardini di Jesolo”*, praticamente isolato al lembo insediativo occidentale di Jesolo Paese il center shopping *Giardini di Jesolo* costituisce una polarità, anche questa articolata in una grande struttura di vendita, dove, oltre ad un ipermercato, figurano vari esercizi commerciali che, seppur disposti in un contenitore di forma non consueta, contiene tuttavia le tipologie merceologiche tradizionali dei centri commerciali. Quindi, abbigliamento, calzature e tessile casa (4 unità), mobili e bricolage (2), elettronica e telefonia (1). La collocazione e le modalità di accesso tendono però a isolarlo e renderlo marginale ai flussi d’interesse, rendendolo forse più appetibile ad una clientela dei dintorni o anche locale ma comunque da risultare non particolarmente attrattivo per occasioni d’acquisto che non siano prevalentemente connesse alla spesa alimentare.

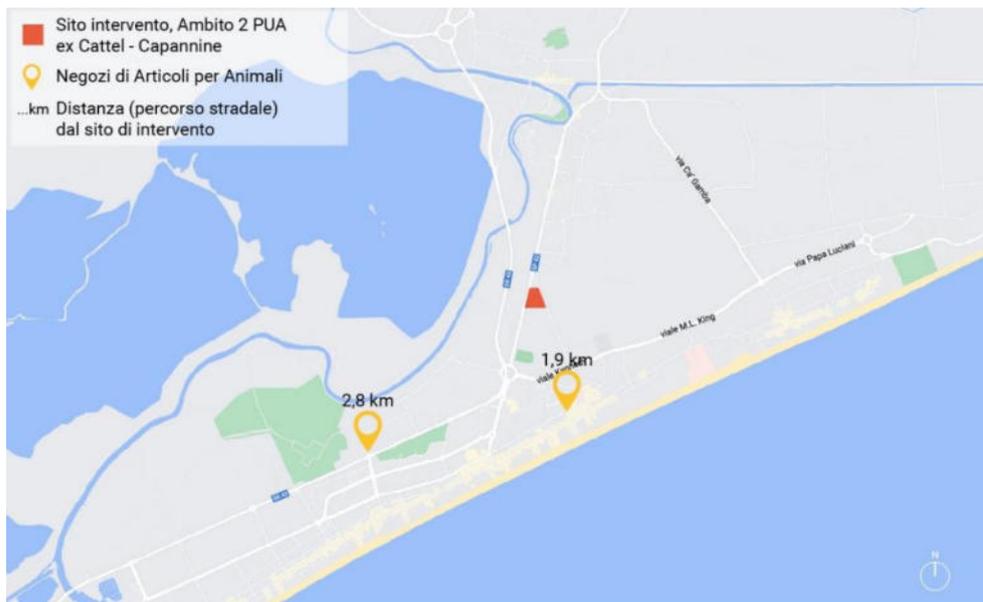
3.3.2 La rete locale e gli obiettivi di marketing

Definita seppure sinteticamente l’articolazione complessiva della struttura commerciale del comune di Jesolo, si può dettagliare più puntualmente l’analisi dell’intorno commerciale in relazione alle tipologie merceologiche cui l’iniziativa si rivolge.

L’attività di marketing immobiliare si sta volgendo ad un profilo merceologico che, escludendo l’esercizio di vendita di beni alimentari già presente con un discount di un’insegna fra le più diffuse in centro Europa, è volto a settori merceologici non privilegiati l’abbigliamento, le calzature, gli accessori e i bazaar nelle varie forme declinate dal settore (classico, casual, sportivo, intimo, ecc.) e già presenti in gran numero sul litorale, contemplando invece le seguenti tipologie: Pet-shop, Capsule caffè, Elettrodomestici, Elettronica di consumo, Casalini, Accessoristica auto, Articoli medicali e sanitari, Moto, cicli e attrezzatura relativa.

In relazione alle su elencate categorie merceologiche, si è condotta un’analisi di presenza nell’intorno più immediato alla località di insediamento del progetto, attestando quanto riportato anche graficamente nelle varie figure seguenti.

⁵ P.A.T. di Jesolo, Relazione Tecnica, pag. 13.



Attività di vendita di alimenti e articoli per animali di affezione/pet shop esistenti e indicazione della distanza dal luogo di intervento.



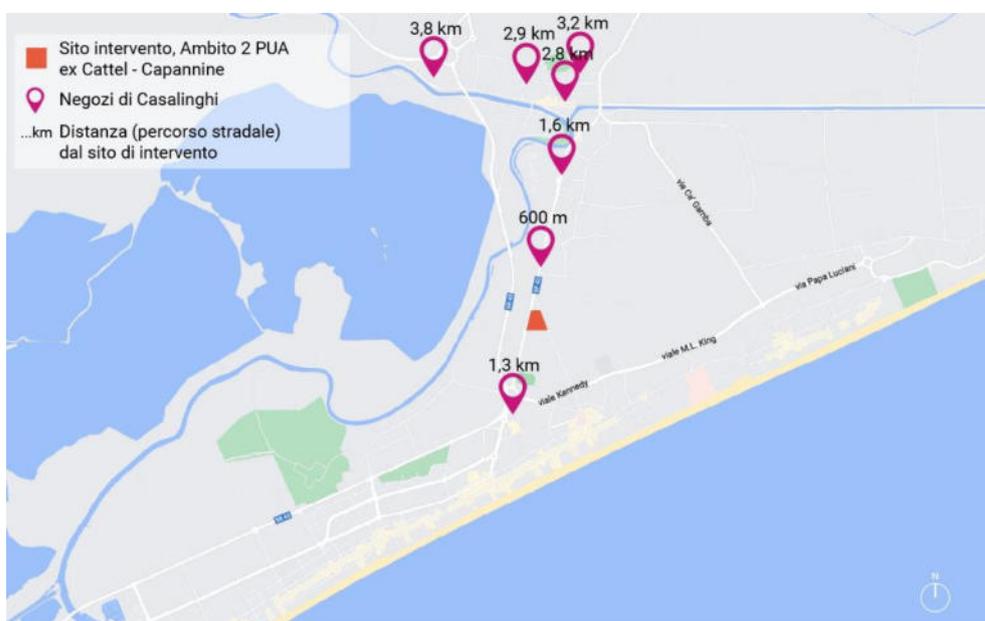
Attività di vendita capsule caffè esistenti e indicazione della distanza dal luogo di intervento.



Attività di vendita elettrodomestici esistenti e indicazione della distanza dal luogo di intervento.



Attività di vendita apparecchiature elettroniche esistenti e indicazione della distanza dal luogo di intervento.



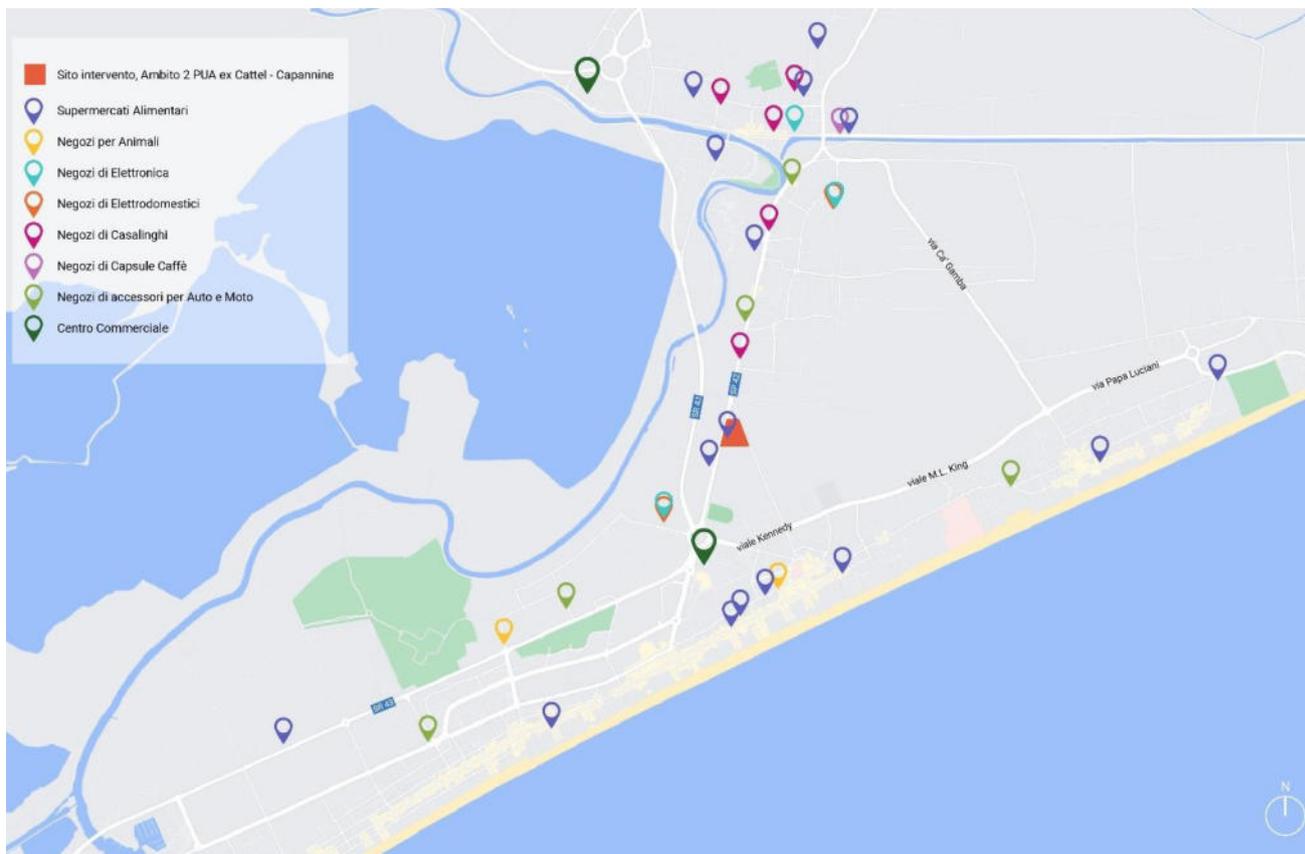
Attività di vendita casalinghi esistenti e indicazione della distanza dal luogo di intervento.



Attività di vendita accessoristica auto – moto esistenti e indicazione della distanza dal luogo di intervento.

Come si può vedere anche dalla rappresentazione di figura seguente, nella quale sono sovrapposte le strutture commerciali distinte per tipologia merceologica delle illustrazioni precedenti, cui si sommano anche le attività di

vendita di generi alimentari, il sistema di via Roma Destra assume la conformazione appunto di un asse commerciale, che può assumere una valenza funzionale, in termini di bacino di utenza, con riferimento territoriale e non solo urbano.



Rappresentazione complessiva delle strutture commerciali esistenti, incluse anche le attività di vendita dei prodotti alimentari.

3.5 Considerazioni conclusive

Da quanto sin qui esposto, in conclusione, si ritiene di poter affermare che:

- dal punto di vista generale e considerati gli assunti programmatico-strategici di sviluppo ai quali tende la pianificazione comunale, nel corso dei prossimi anni la tendenza ad attivare iniziative ed asset di integrazione della funzione turistica anche in relazione ad un prolungamento della stagione dovrebbero progressivamente correggere la distorsione riguardante le tipologie del consumo, attualmente squilibrate in favore della componente turistica piuttosto che residenziale;
- l'ubicazione e la prossimità alla rete infrastrutturale viaria portante dell'iniziativa oggetto della presente, appare idonea a sostenere un compito funzionale rivolto sia alla frequentazione turistica che al servizio di territorio, inteso sia quale entità urbana articolata che come distretto più allargato ai contesti di terraferma e del litorale. L'appartenenza di Jesolo alla fascia più consistente dei comuni della Venezia Orientale, ne configura comunque il ruolo quale polarità di riferimento per i servizi, la distribuzione, il tempo libero e lo svago, l'offerta commerciale, ecc.;
- le potenzialità di spesa e la conformazione strutturale della stessa risultano tali da poter contemplare una potenzialità e disponibilità di reddito interessanti, comunque più alte delle medie nazionali, nonostante gli effetti negativi prodotti dalla pandemia e dagli eventi bellici appena iniziati, la cui portata, soprattutto in termini temporali, non è stimabile;

- relativamente infine alle tipologie di vendita, il segmento commerciale cui l'iniziativa si rivolge non porta nocimento alle attività esistenti ed anzi completa l'offerta, ampliando il ventaglio delle opportunità e disponibilità merceologiche, in modo integrato alle strutture di vendita dei beni primari (prodotti alimentari) già avviate nell'ambito del genere discount;
- le caratteristiche delle superfici di vendita contemplate dall'iniziativa non risultano incompatibili con l'intervento di "Jesolo Magica", in quanto rivolte ad un target diverso da quello contemplato dall'iniziativa più rilevante e, piuttosto, in grado di completare l'articolazione dell'offerta commerciale su un orizzonte più ampio, sia per disponibilità di reddito, che varietà di offerta merceologica.

4 OPERE DI URBANIZZAZIONE

A precisazione di quanto riferito nella documentazione e in occasione della presentazione al comitato VIA del 21/02 u.s., in merito alle opere di urbanizzazione si conferma che le opere inerenti i parcheggi, la viabilità interna ed i sottoservizi previsti per l'Ambito 2 del PUA "ex Cattel – Capannine" sono già conclusi, collaudati e funzionanti, mentre, per quanto relativo alla rotatoria da realizzarsi all'intersezione fra le vie Roma Destra e Mameli, prevista quale opera perequativa dell'intero PUA (quindi comprensiva di ambedue gli Ambiti), la sua realizzazione, oggetto di accordo fra Nord Est Capital s.r.l. e Jesolo 3000 S.p.A., soggetto cui fa capo l'intervento dell'Ambito 1, sarà attuata prima dell'attivazione delle superfici di vendita dell'Ambito 2. Tale indicazione è stata appunto oggetto di accordo fra i due soggetti attuatori degli interventi, in quanto, considerata la dimensione dei due interventi e quanto già realizzato, si ritiene l'Ambito 2 il più avanzato e il più prossimo all'ultimazione, considerato anche il cronoprogramma dei tempi di esecuzione che attesta un periodo di cantieramento contenuto in 14 mesi.

Quanto sopra anche ritenendo che gli effetti della pandemia sul cantieramento dovrebbero ormai non costituire più un ostacolo e fonte di ritardi, anche se rimane da vedere quanto la guerra russo-ucraina possa produrre problemi, particolarmente in relazione alla disponibilità di materie prime e ritenendo che, per causa dei rincari energetici, si dovrà comunque far fronte a maggiori costi di costruzione.