



Regione Veneto
Città Metropolitana di Venezia
Città di Eraclea

P.P.A.

VARIANTE al Piano Particolareggiato
dell'Arenile

R	01	
---	----	--

Relazione tecnica

Progettisti

urb. Francesco Finotto
arch. Valter Granzotto
arch. Andrea Gabatel

Il Sindaco

Nadia Zanchin

Collaboratori

urb. Mirco Barbiero

Responsabile Area Tecnica

dott.ssa Lara Santoro

Collaboratori

dott. Thomas Fiorindo

Adottato

Approvato

DCC n. 24 del 27/04/2023



PROTECO engineering s.r.l. - Via Cesare Battisti
n.39 | 30027 San Dona' di Piave (VE) |
Cod. Fisc. e Part. IVA 03952490278 | tel 0421-
54589 | fax 0421 54532 | mail:
protecoeng@protecoeng.com |
Pec:protecoengineeringsrl@legalmail.it

Novembre 2024

INDICE

1	Premessa	2
2	Superficie catastale ambito di intervento del PPA	2
3	Obiettivi della Variante al PPA	3
4	Attività concertativa	4
5	Il campo di intervento della variante urbanistica	4
6	Tendenze evolutive e vulnerabilità del litorale	5
6.1	Cenni sull'evoluzione dell'arenile	5
6.2	Gli ambiti dell'arenile	6
7	I contenuti della variante al PPA	7
7.1	Elaborati costitutivi della variante	7
7.2	Le modifiche normative	8
7.2.1	Definizioni	8
7.2.2	Attuazione del PPA	10
7.2.3	Dimensionamento dei servizi di spiaggia	10
7.2.4	Stralcio della disciplina dei settori per le attività ludico ricreative	11
7.2.5	Gestione della spiaggia libera	11
7.2.6	Area cani (Pet's Bau Beach)	11
7.2.7	I Chioschi esistenti	12
7.3	La zonizzazione	12
7.4	Standard dei servizi	14
7.5	Schemi aggregativi nuclei attrezzati	15
7.6	Domanda stimata e verifica delle previsioni di piano	15
7.7	Dotazione di parcheggi	17
8	LE QUANTITÀ ANALITICHE	19

1 Premessa

Il Piano Particolareggiato Intercomunale dell'Arenile (PPIA) è stato approvato con DCC del Comune di Eraclea n. 50 del 31/05/2004 e con DCC del Comune di Jesolo n. 32 del 20/09/2004 ai sensi dell'Art. 47 della LR 33/2002. Il PPIA approvato individua quattro settori, di cui solo il settore Sa1 ricade in entrambi i Comuni, mentre i rimanenti tre ricadono interamente in Comune di Eraclea (Sa2, Sa3 e Sa4).

Con le rispettive DGC n. 2 del 08/01/2015 del Comune di Eraclea e n. 357 del 09/12/2014 è stata approvata una variante parziale al Piano Particolareggiato Intercomunale dell'Arenile (PPIA) per l'individuazione degli ambiti di competenza comunale e intercomunale. Con tale variante il PPIA approvato nel 2004 da origine al Piano Particolareggiato Intercomunale dell'Arenile relativo al Settore Sa1 e al Piano Particolareggiato Comunale dell'Arenile relativo ai settori Sa2, Sa3 e Sa4 di esclusiva competenza del Comune di Eraclea.

A seguito di DCC n. 33 del 28/04/2022 il comune di Jesolo ha approvato l'atto di risoluzione dell'accordo di programma relativo alla pianificazione intercomunale dell'area ricadente nel settore Sa1. Conseguentemente la pianificazione in tale ambito è definita da ciascuna Amministrazione comunale con procedura autonoma.

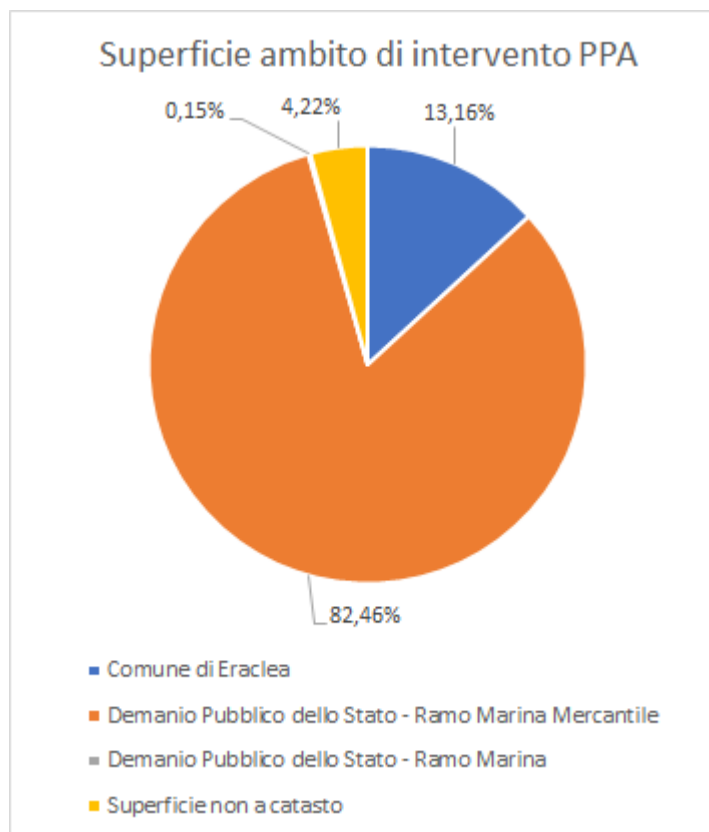
La presente Variante interessa pertanto l'intero ambito dell'arenile ricompreso all'interno del territorio comunale di Eraclea.

Va inoltre ricordato che il PPA non è un Piano Urbanistico Attuativo ordinario, poiché la procedura di formazione e variazione dello stesso non si esaurisce in ambito comunale, costituendo ai sensi dell'art. 47 della LR 33/2002 variante parziale del piano regolatore generale secondo le procedure semplificate previste ai commi da 10 a 14 dell'art. 50 della LR 61/1985. Ne consegue che la procedura di formazione e variazione dei suoi contenuti non può essere quella dei PUA, disciplinata dall'art. 20 della LR 11/2004, ma quella del Piano degli Interventi (dal momento che la città di Eraclea è dotata di PAT) cui si applicano le disposizioni di cui all'art. 18 della LR 11/2004, ferma restando la necessità per il comune di acquisire tutti i pareri necessari per l'approvazione di una variante urbanistica, nonché quelli specificamente richiesti per lo strumento di cui trattasi

2 Superficie catastale ambito di intervento del PPA

Con la presente Variante al PPA si opera una ripermimetrazione del precedente Piano dell'arenile, escludendo dal campo di applicazione le aree demaniali marittime e le aree private retrostanti l'arenile non funzionali alla balneazione, corrispondenti a circa 6,9 ettari,

assoggettate alla disciplina del Piano degli Interventi comunale. Attualmente è stato avviato l'iter di approvazione della variante generale al Piano degli Interventi, adottato con DCC n. 52 del 19/08/2021, che identifica come area da disciplinare mediante PPA quella perimetrata dalla presente variante.



Dei 17,92 ettari compresi entro il campo di intervento della Variante al PPA circa 14,81 ettari (83%) risultano appartenenti al Demanio dello Stato, mentre 2,36 ettari (13%) sono di proprietà del Comune di Eraclea. I rimanenti 0,76 ettari (4%) corrispondono a superfici non accatastate e corrispondenti a superfici di spiaggia prossime alla battigia.

3 Obiettivi della Variante al PPA

Con la presente Variante si attua una revisione del Piano Particolareggiato dell'Arenile Vigente con la finalità di aggiornare lo strumento adattandolo alla configurazione morfologica e degli usi in atto, superando la ripartizione tra pianificazione intercomunale e comunale.

La Variante prevede il superamento della ripartizione dell'arenile in 4 Settori, suddividendo l'arenile in 3 Unità Minime di Intervento (UMI) con ampiezze differenti rispetto ai settori previgenti, al fine di rispondere meglio alla distribuzione della domanda potenziale di soggiorno all'ambra e di servizi in arenile e ripartire equamente almeno una parte del

fronte di area libera all'interno di ciascun comparto. L'esigenza di operare l'adeguamento dei limiti dei comparti, deriva inoltre da una necessaria revisione dei limiti delle fasce funzionali in relazione alla nuova morfologia dell'arenile, che è interessato, contestualmente, da un'evoluzione delle dune e dalla variazione della linea di battigia.

Le modifiche apportate dalla variante sono:

- Ridefinizione dell'ambito del Piano Particolareggiato dell'Arenile ricomprendendo solamente il territorio Comunale di Eraclea;
- Esclusione delle aree demaniali marittime retrostanti all'arenile non funzionali alla balneazione in conformità con quanto definito dalla L.R.33/2002;
- Superamento della ripartizione dell'arenile in 4 settori (Sa1, Sa2, Sa3 e Sa4) e individuazione di 3 Unità Minime di Intervento (UMI) in conformità alla L.R.11/2004;
- Rimodulazione delle fasce funzionali (servizi di spiaggia e soggiorno all'ombra) sulla base dei nuovi limiti delle aree di vegetazione dei litorali marina ripеримetrati dal Corpo Forestale dello Stato;
- Definizione degli spazi scoperti di pertinenza ai chioschi.

4 Attività concertativa

Le finalità e i contenuti della presente Variante urbanistica sono state definite dalla presente amministrazione e sono state oggetto di confronto durante l'attività concertativa svoltasi mediante incontri sia con gli operatori del settore (presidenti dei consorzi e consorziati), sia con gli uffici dell'agenzia del demanio.

La presente variante pertanto è stata redatta tenendo conto, non solo degli obiettivi programmatici indicati dall'amministrazione, ma anche dei numerosi apporti collaborativi pervenuti durante la fase di concertazione.

5 Il campo di intervento della variante urbanistica

La Variante al Piano Particolareggiato Vigente comprende, oltre ad aree in disponibilità del Demanio dello Stato (ramo Marina Mercantile) anche aree di proprietà comunale, da assoggettare al Piano Particolareggiato dell'Arenile in quanto funzionali alla balneazione. Le aree che rispetto al Piano Particolareggiato dell'Arenile pre-vigente vengono escluse dall'ambito di applicazione dalla presente variante, sono da assoggettare alla disciplina del Piano degli Interventi, attualmente oggetto di variante generale che ha concluso la fase di adozione, ai sensi del punto n. 2 delle Direttive a carattere generale contenute nell'all'Allegato S/1 della LR 33/2002.

6 Tendenze evolutive e vulnerabilità del litorale

6.1 Cenni sull'evoluzione dell'arenile

La fascia litoranea ha un'estensione di circa 2,5 km e si caratterizza per la presenza di un arenile con una linea di battigia con andamento variabile, fortemente influenzata dall'azione erosiva del mare. Questa azione erosiva che interessa storicamente questo tratto di arenile, fu in passato oggetto di interventi di contrasto già a partire dagli anni '30 con azioni di rinforzo del cordone dunoso, posto alle spalle dell'arenile mediante nuove piantumazioni, nel tentativo di costituire una solida difesa dalle mareggiate. Tra il 1935 e il 1966, due forti mareggiate hanno causato una profonda trasformazione della morfologia della stretta lingua sabbiosa originata dalla piega ad est del fiume Piave, per raggiungere il mare. La vicina penisola, situata in comune di Jesolo, fu rotta dal nuovo corso del Piave la cui foce assunse un assetto rettilineo, perpendicolare al mare. La rottura dell'argine del Piave e il progressivo fenomeno di interrimento che ha caratterizzato la vecchia foce del fiume, ha determinato la formazione di un ambiente lagunare denominato Laguna del Mort.

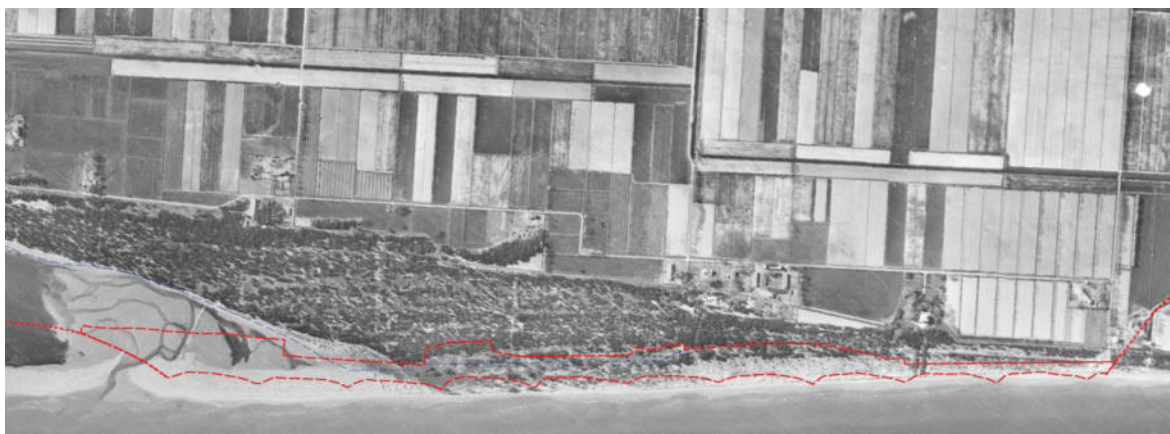


Figura 1 Estratto elaborato T1 - Inquadramento di variante del P.P.A. su ortofoto volo GA154. Dall'immagine è evidente il progressivo fenomeno di interrimento che si registra in corrispondenza della vecchia foce del Piave in corrispondenza dell'attuale Settore Sa1.

Ad oggi la parte terminale della foce risulta completamente interrata e va a costituire la porzione di arenile più ad est del litorale comunale. L'assetto attuale dell'arenile, seppur non ancora completamente stabile con una linea di costa in costante movimento tra avanzamento (minore) e arretramento (maggiore), risulta protetto dalla presenza di un sistema di difesa costituito da gradoni in calcestruzzo che si sviluppano per una lunghezza complessiva di circa 1240 m, ripartiti in 690 m a ponente e 550 m a levante. La parte centrale non protetta dai gradoni è protetta dalla presenza di una diga a mare.

La difesa costiera è implementata dalla presenza di 11 pennelli in pietrame.



Figura 2 Estratto elaborato T3/B - Inquadramento di variante del P.P.A. base CTR e ortofoto. Dall'immagine è visibile l'attuale configurazione dell'arenile con il completo interrimento della parte terminale della vecchia foce del Piave e il consolidamento dell'arenile a seguito della realizzazione della diga a mare e dei pennelli.

Il rischio da mareggiate è un tema affrontato dalla Città Metropolitana di Venezia all'interno del Piano Provincia d'Emergenza. Nell'ultima edizione i cui esiti analitici sono stati richiamati all'interno dell'Atlante Geologico della Provincia di Venezia, mostrano un andamento della linea di battigia che ha un andamento variabile che va da -1 a 1 m/anno.

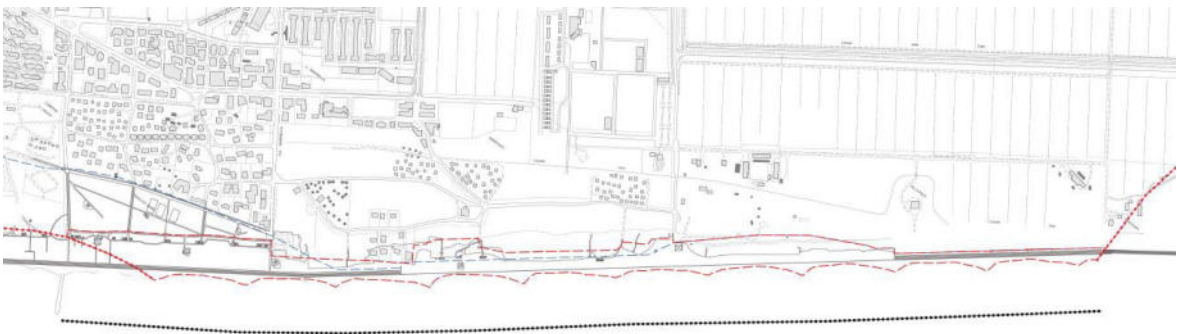


Figura 3 Estratto elaborato T2 - Tendenza evolutiva delle spiagge. La linea evidenzia che tutto il litorale di Eraclea presenta un'evoluzione della linea di riva che ha un andamento variabile tra -1 e 1 m/anno.

6.2 Gli ambiti dell'arenile

Per le sue caratteristiche morfologiche l'arenile può essere ripartito in ambiti facilmente riconoscibili. Un primo ambito coincide con la porzione di arenile più a ponente, che si sviluppa a partire dallo sbocca a mare della laguna del Mort (in comune di Jesolo) fino all'altezza di Via Marinella, dove l'arenile risulta più ampio e si sviluppa per lo più nella parte retrostante i gradoni. A monte di quest'ambito si sviluppa una superficie pianeggiante dotata di servizi (campi da basket, tennis e calcetto) che, tramite una serie di percorsi in terra battuta lungo i quali si sviluppano filari di tamerici, collega l'arenile con la pineta più a nord.

Il secondo ambito si presenta con un arenile di minor profondità, caratterizzato dalla presenza alle spalle di dune sabbiose che si sviluppano parallele alla costa e dalla pienata.

L'ultimo ambito corrisponde al tratto di arenile di levante dove predomina la presenza delle gradonate che l'imitano a sud la pineta.

Per le sue peculiarità ambientali e naturalistiche la totalità dell'arenile ricade all'interno del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) e Zona di Protezione Speciale (ZPS) della rete Natura 2000 denominato "Laguna del Mort e Pineta di Eraclea" (IT3250013).

7 I contenuti della variante al PPIA

7.1 Elaborati costitutivi della variante

La Variante urbanistica si compone dei seguenti elaborati:

Elaborati grafici di analisi

- Tav. 1 - Inquadramento ambito di variate del PPA su ortofoto volo gai 1954;
- Tav. 2 - Tendenza evolutive delle spiagge;
- Tav. 3/A - Inquadramento ambito di variate del PPA su base catastale;
- Tav. 3/B - Inquadramento ambito di variate del PPA su base CTR e ortofoto;
- Tav. 3/C - Inquadramento ambito di variate del PPA su base PI vigente;
- Tav. 3/D - Inquadramento ambito di variate del PPA su base del PPIA vigente;
- Tav. 3/E - Inquadramento ambito di variate del PPA sulla zonizzazione del PI adottato;
- Tav. 4/A - Carta dei vincoli;
- Tav. 4/B - Carta delle invarianti;
- Tav. 4/C - Carta delle fragilità;
- Tav. 5 A/B - Tipologie di gestione;
- Tav. 6 A/B - Strutture e reti tecnologiche esistenti;
- Tav. 7 A/B - Rilievo dell'area oggetto di variante al PPA;

Elaborati grafici di progetto

- Tav. 8 A/B - Aree concessionabili e aree libere;
- Tav. 9 A/B - Individuazione delle fasce funzionali;
- Tav. 10 A/B - Strutture e reti tecnologiche di progetto;
- Tav. 11 - Schemi aggregativi nuclei attrezzati;
- Tav. 12 - Accessibilità all'arenile ai sensi della L. 104/92
- Tav. 13 - Raffronto delle aree oggetto di variante;

Elaborati fascicolati di progetto

- Rel. 1 - Relazione tecnica;
- Rel. 2 - Norme Tecniche di Attuazione;
- Rel. 3 - Schema di convenzione;
- Rel. 4 - Piano particellare;
- Rel. 5 - Preventivo sommario di spesa delle opere di urbanizzazione e infrastrutture a rete;
- Rel. 6 - Asseverazione di non necessità di Studio di Compatibilità Idraulica;
- Rel. 7 - Relazione di verifica dell'accessibilità all'arenile L. 13/89, Art. 24 L. 104/92;
- Rel. 8 - Valutazione di Incidenza Ambientale;
- Rel. 9 - Rapporto Ambientale Preliminare;

7.2 Le modifiche normative

La variante ha apportato alcune modifiche normative che hanno riguardato l'inserimento di definizioni per meglio chiarire l'oggetto della disciplinati dalle NTA, lo stralcio dei settori con la ripartizione dell'arenile in Unità Minime di Intervento ai sensi del comma 2 dell'art. 21 della LR 11/2004, una precisazione sulle modalità di attuazione del piano, il dimensionamento degli standard dei servizi spiaggia, lo stralcio dei settori per le attività ludico ricreative (Sf) non più disciplinati dal PPA ma assoggettati al PI, inserimento di una disciplina specifica per la ripartizione delle spese di gestione della spiaggia libera all'interno e all'esterno delle Unità Minime di Intervento, l'introduzione di un articolo dedicato alle modalità di realizzazione dell'area cani e lo stralcio dell'articolo dedicato ai chioschi di progetto in quanto non previsti.

7.2.1 Definizioni

Con la variante è stato introdotto all'articolo n. 4 "Definizioni" nel quale si riportano alcune definizioni, derivanti dalla normativa regionale vigente, che meglio chiariscono quali sono gli elementi oggetto delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si riporta di seguito l'estratto delle definizioni:

- Arenile: la parte del territorio delimitata a mare dalla battigia e a terra dalla linea riportata sugli elaborati grafici di cui al precedente art. 1;
- Battigia: il limite dell'arenile verso il mare. Si intende la linea di intersezione fra mare e terra, definita dal limite tra sabbia asciutta e bagnata. In considerazione del continuo modificarsi della morfologia dei luoghi, potrà subire variazioni locali per effetto dell'interramento ed erosione naturali o del ripascimento, ovvero per

eventuale realizzazione delle opere di difesa a mare, senza che ciò comporti variante al PPA;

- Arenile di libero transito: come definito dal comma 8, lettera a) delle Direttive a carattere generale, dell'Allegato S/1 della L.R. 4.11.2002, n. 33; – Soggiorno all'ombra: come definito dal comma 8, lettera b) delle Direttive a carattere generale, dell'Allegato S/1 della L.R. 4.11.2002, n. 33;
- Servizi di spiaggia: come definito dal comma 8, lettera c) delle Direttive a carattere generale, dell'Allegato S/1 della L.R. 4.11.2002, n. 33;
- Concessione demaniale: beni facenti parte del demanio dello Stato dati in concessione secondo le modalità stabilite dalle vigenti norme in materia previa corresponsione di un canone;
- Superficie della Concessione demaniale: area della superficie in concessione così come risulta dagli atti;
- Pertinenze demaniali di cui all'art. 29 del C.d.N.: costruzioni o altre opere appartenenti allo Stato che esistono entro i limiti del Demanio marittimo. Sono pertinenze demaniali anche le costruzioni o altre opere non incamerate dallo Stato che esistono entro i limiti del Demanio marittimo. Sulle pertinenze demaniali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e in casi particolari interventi di ristrutturazione edilizia.
- Strutture di difficile rimozione: costruzioni in muratura ordinaria, in cemento armato, con solai in cemento armato semplice o misto, o con solai in pannelli prefabbricati su piattaforma in cemento armato; opere, impianti e manufatti diversi da fabbricati ed assimilati alle costruzioni precedentemente descritte;
- Strutture di facile rimozione o reversibili: manufatti realizzati con il montaggio di parti elementari costituiti da strutture prefabbricate a scheletro leggero, con copertura smontabile, nonché costruite, sia in fondazione che in elevazione, con tecnologie prefabbricate ed esclusivamente con materiali ecocompatibili.
- Strutture mobili: strutture che a fine stagione sono effettivamente rimosse con il ripristino dello stato dei luoghi, nonché opere provvisorie realizzate per impedire il trasporto della sabbia dal vento durante la stagione invernale.

Inoltre, sempre all'articolo n. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione di variante, tra le definizioni si richiamano le "Definizioni uniformi", di cui all'Allegato A dell'intesa Governo-Regioni del 20/10/2016 nonché quanto riportato nel "Glossario – edilizia Libera" del DM 2 marzo 2018.

7.2.2 Attuazione del PPA

La variante prevede il superamento della ripartizione dell'arenile nei 4 settori esistenti e la delimitazione di 3 Unità Minime di Intervento (UMI), le quali escludono una parte di arenile destinato a spiaggia libera (i cui costi dei servizi generali saranno ripartiti tra le UMI 1, 2 e 3) e la parte di gradoni di levante.

Il Piano Particolareggiato dell'Arenile si attua mediante:

- Progetti esecutivi di comparto;
- Intervento diretto (Permesso di Costruire, Permesso di Costruire convenzionato, SCIA, CILA, ecc..)

I progetti esecutivi di comparto (uno per ciascuna UMI) devono essere conformi alle disposizioni previste nelle Tavole 9 A/B "Individuazione delle fasce funzionali" e redatti nel caso siano previste modifiche significative all'assetto infrastrutturale di nuclei attrezzati o di opere di urbanizzazione rispetto a quanto definito nei progetti esecutivi di settore previgenti. I progetti esecutivi di settore possono essere attuati per stralci funzionali.

Il Piano si attua anche tramite intervento diretto, ossia, tramite Permesso di Costruire, Permesso di Costruire convenzionato, SCIA, CILA, ecc..., qualora gli interventi siano conformi alle disposizioni contenute nelle tavole 9 A/B e che non si discostino significativamente dall'assetto definito dai progetti esecutivi di comparto o dai progetti esecutivi di settore previgenti.

7.2.3 Dimensionamento dei servizi di spiaggia

La variante prevede l'allineamento del dimensionamento minimo degli standard dei servizi ad uso pubblico con le quantità prescritte dall'allegato S/1 della LR 33/2002.

In particolare viene ridotto, rispetto al Piano vigente, il numero minimo di attrezzature (WC, docce, cabine/spogliatoi) richiesto per le aree di soggiorno all'ombra concessionabili e di spiaggia libera, in funzione degli ombrelloni insediabili, coerentemente con quanto previsto dall'allegato S/1 della LR 33/2002, consentendo che le attrezzature eccedenti possano essere utilizzato come servizio privato.

Con la variante si introducono particolari disposizioni per il reperimento delle attrezzature al servizio dei portatori di handicap. In particolare il piano prevede all'articolo n. 8 delle NTA che:

- per ogni nucleo attrezzato/stabilimento balneare almeno un servizio igienico ed una cabina per spogliatoio attrezzati e di dimensioni secondo le vigenti norme;

- almeno un percorso verticale ogni 150 ml. con piazzola di sosta all'ombra pavimentati;
- apposita segnaletica per servizi e percorsi.

7.2.4 Stralcio della disciplina dei settori per le attività ludico ricreative

Il Piano prevede lo stralcio della disciplina relativa ai settori per le attività ludico ricreative individuate dal PPIA vigente come i settori Sf1, Sf2 Sf3, contestualmente alla esclusione delle aree dall'ambito del Piano Particolareggiato. Tali aree escluse dalla variante, saranno oggetto di specifica disciplina da parte del Piano degli Interventi.

7.2.5 Gestione della spiaggia libera

Le Norme Tecniche di Attuazione della variante integrano quanto già previsto per le aree destinate a "spiaggi libera" dal pre-vigente Piano, ossia, che i servizi ad uso comune su tali aree debbano essere a carico dei concessionari, stabilendo le modalità di ripartizione dei costi di tali servizi.

I costi riguardano la sorveglianza, il salvataggio, il primo soccorso, le operazioni ordinarie di manutenzione e di pulizia relativi alle aree di spiaggia libere.

Nello specifico le spese relative alle aree libere all'interno di ciascun UMI sono a carico del concessionario, per una quota pari al 7% del fronte concessionabile, mentre le aree libere esterne alle UMI sono a carico dei concessionari per una quota pari al 13% del fronte concessionabile di ciascuna UMI. In questo modo viene ripartita la spesa di tutto il fronte libero che è pari al 20% del fronte mare delle aree concesse per stabilimenti balneari come previsto dal punto n. 10, lettera a) dell'Allegato S/1 della LR 33/2002.

7.2.6 Area cani (Pet's Bau Beach)

Con la variante si introduce uno specifico articolo rivolto a definire le attrezzature necessarie per le aree da riservare agli animali d'affezione ai sensi dell'Allegato A alla DGR n. 500 del 19/04/2016 recante "*Linee guida per i comuni del litorale veneto per l'accesso in arenile demaniale marittimo di cani accompagnati e altri animali d'affezione*".

L'articolo n. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione riporta quanto segue:

In ciascuna area destinata all'accesso di cani al seguito di accompagnatori, in conformità all'Allegato A alla Dgr n. 500 del 19 aprile 2016, è prescritta la realizzazione di:

- apposita cartellonistica multilingue;
- una struttura amovibile destinata al posto di sorveglianza di dimensioni non superiori a mq. 10;

- zone d'ombra realizzate anche con strutture di legno e copertura in tela amovibili;
- punti di abbeveraggio e servizi di doccia ad uso esclusivo degli animali;
- appositi cestini per i rifiuti, di distributori di paletta e sacchetti per la raccolta delle deiezioni e di contenitori per la deposizione di deiezioni solide;
- Interventi periodici di pulizia e risanamento della sabbia;

L'accesso agli ambiti sarà delimitato da strutture amovibili e dotato di apposita segnaletica costituita da cartelli su paletti in legno. Lo specchio acqueo destinato a balneazione dei cani sarà delimitato da "panne" galleggianti con parte immersa di almeno 20 cm per una ampiezza massima di 50 ml.

7.2.7 I Chioschi esistenti

La variante prevede lo stralcio dell'articolo dedicato ai chioschi di progetto in quanto la variante si limita a confermare i sei chioschi esistenti.

7.3 La zonizzazione

Con la presente variante vengono apportate modeste modifiche alle fasce funzionali che permettono di allineare le previsioni urbanistiche all'attuale conformazione morfologica e agli usi in atto presenti sull'arenile. L'evidenza delle modifiche cartografiche fatte rispetto al Piano vigente sono riportate all'interno della tavola T13 "Raffronto delle aree oggetto di variante".

Le nuove previsioni della variante sono contenute all'interno degli elaborati T9A e T9B "Individuazione delle fasce funzionali".

Nelle tavole è stato ridisegnato l'arenile di libero transito (Fascia A) coincidente con la fascia di arenile che va dalla battigia al limite delle attrezzature del soggiorno all'ombra e servizi. La fascia comprende anche l'intera superficie interessata dai gradoni.

Sono state ridisegnate le fasce funzionali di "Servizi spiaggia" (Fascia C) allineandone il limite a nord lungo la linea della staccionata di delimitazione delle dune, posta ai piedi delle stesse. Contestualmente al ridisegno delle aree classificate "Servizi spiaggia", a seguito dell'avanzamento delle dune, sono state ridisegnate le aree di "Soggiorno all'ombra" (Fascia B). Le nuove superfici interessate da ambienti naturali recintati e interessate dalla presenza di dune e dalla pineta sono state classificate come "Aree di vegetazione dei litorali marini".

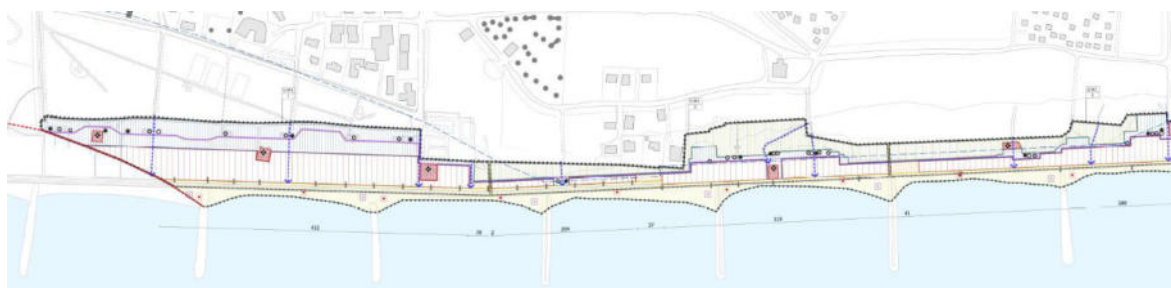


Figura 4 Estratto elaborato T9 A – Individuazione delle fasce funzionali.



Figura 5 Estratto elaborato T9 B – Individuazione delle fasce funzionali.

Con la variante si è definita una redistribuzione dei fronti di area destinata a “Spiaggia libera”, ripartite rispettivamente all’interno delle tre Unità Minime di Gestione e lungo il fronte di arenile di levante (ad ovest dei gradoni). Del 20% di fronte di “Spiaggia libera” rispetto al fronte concessionabile, previsto dall’Allegato A alla LR 33/2002, il 7% è ripartito proporzionalmente in base al fronte concessionato, all’interno delle UMI, mentre il restante 13% è collocato in corrispondenza dell’area di levante che precede i gradoni. Va rilevato che il fronte totale delle aree libere servite, di ml 438 è pari al 28% del fronte delle aree concessionabili (ml 1543), mentre il fronte libero totale, compresa la gradonata a levante, è pari al 34% del fronte totale (ml 864 su ml 2.515).

Di seguito si riporta una ripartizione delle superfici delle fasce funzionali all’interno dell’ambito del PPA di variante.

Tabella 1 Ripartizione delle fasce funzionali all'interno dell'arenile (superficie)

	Superficie fasce funzionali					
	Superficie Fascia A - Arenile di libero transito	Superficie Fascia B - Soggiorno all'ombra	Superficie Fascia C - Servizi spiaggia	Spiaggia libera	Aree di vegetazione dei litorali marini	Totale
Umi 1	4.775,00	19.444,32	22.397,18	251,89	590,35	47.458,74
Umi 2	4.273,42	8.670,40	3.943,88	349,74	14.105,34	31.342,78
Umi 3	3.140,51	11.648,02	5.032,63	658,79	17.322,61	37.802,56
Aree esterne alle UMI	41.785,17	-	707,39	5.110,13	15.070,25	62.672,94
Totale	53.974,10	39.762,74	32.081,08	6.370,55	47.088,55	179.277,02

Tabella 2 Ripartizione delle fasce funzionali sul fronte dell'arenile

	Fronte arenile ml	Quota su Fronte totale	Percentuale spiaggia libera su totale fronte UMI	Percentuale spiaggia libera su fronte concessoria bile UMI	Fronte spiaggia libera all'interno dell'UMI ml	Fronte UMI concessoria bile ml	Fronte area libera a carico dei concessionari ml	Percentuale fronte area libera esterna a Umi a carico dei concessionari	Fronte area libera a carico del comune ml	Totale fronte aree libere servite ml
Umi 1	462	18,38%	6,54%	7,00%	30	432	56	13,00%	-	
Umi 2	560	22,25%	6,54%	7,00%	37	523	68	13,00%	-	
Umi 3	629	25,02%	6,54%	7,00%	41	588	76	13,00%	-	
Totale UMI	1.651	65,65%	6,54%	7,00%	108	1543	201	13,00%	129	438
Area libera esterna	330	13,12%								
Gradonata	534	21,23%								
Fronte libero totale	864	34,35%								
Totale generale	2.515	100,00%								

7.4 Standard dei servizi

La Variante al Piano vigente prevede l'adeguamento del dimensionamento degli standard minimi di offerta degli stabilimenti balneari e per le aree di spiaggia libera a quanto stabilito dall'Allegato S/1 della LR 33/2002.

I concessionari possono incrementare il numero di attrezzature rispetto al minimo previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione. I servizi spiaggia eccedenti possono essere utilizzati come servizi privati.

Rispetto alle fasce funzionali definite nella variante, gli standard minimi previsti corrispondono alle quantità riportate nella tabella di seguito.

Tabella 3 Dotazioni minime dei servizi necessarie

	Parametri PPA				Servizi minimi		Docce Sogg. Ombra	Docce Spiaggia libera	Cabina spogliatoi Sogg. ombra	Cabina spogliatoi Spiaggia libera
	Superficie Soggiorno all'ombra mq	Spiaggia libera mq	Modulo Ombrelloni mq	Ombrelloni n.	WC Sogg. ombra	WC Spiaggia libera				
Umi 1	19.444	252	16	1.215	6	0	8	0	6	0
Umi 2	8.670	350	16	542	3	0	3	0	3	0
Umi 3	11.648	659	16	728	4	0	5	0	4	0
Esterne alle UMI	-	5.110	-	-	-	2	-	2	-	2
Totale	39.763	6.371		2.485	12	2	16	3	12	2

7.5 Schemi aggregativi nuclei attrezzati

Per la realizzazione dei nuclei attrezzati comprese entro lambito del PPA, sono stati definiti una serie di schemi tipologici che aggiornano le tipologie previste dal PPIA pre-vigente. Tali schemi sono riportati all'interno dell'elaborato T11 "Schemi aggregativi nuclei attrezzati".

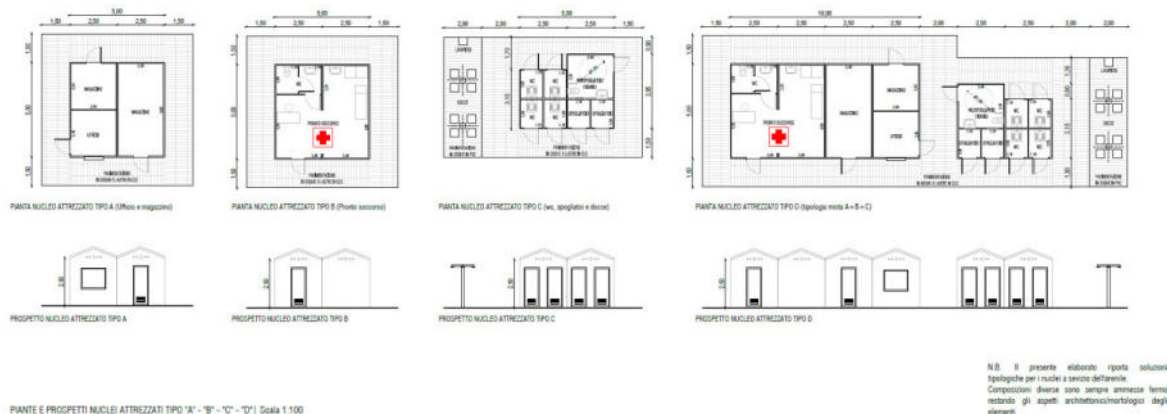


Figura 6 Estratto elaborato T11 – Schemi aggregativi nuclei attrezzati

7.6 Domanda stimata e verifica delle previsioni di piano

Di seguito si riportano gli esiti di una valutazione fatta sul rapporto tra domanda stimata di posti all'ombra e offerta teorica prevista dalla Variante al Piano dell'Arenile.

Nel dimensionare la domanda di posti all'ombra è stato utilizzato il dato della volumetria delle strutture edilizie ad uso residenziale e ricettivo e la superficie adibita a campeggio. Il volume è stato calcolato utilizzando il dato contenuto nel GeoDB Regionale, moltiplicando la superficie degli edifici per l'altezza ottenuta sottraendo la quota gronda e la quota base degli stessi.

Nel conteggio della domanda stimata desunta dal volume degli edifici sono stati utilizzati come parametri 100 mc di volume per turista, 16 mq di superficie di soggiorno

all'ombra per ombrellone e un'occupazione media di 2,2 persone per ombrellone e un indice di contemporaneità di 0,6.

Per il calcolo della domanda stimata a partire dalla superficie del campeggio, si è considerato un parametro di 1 turista per 100 mq di campeggio.

L'area di pertinenza considerata nell'analisi comprende l'entroterra a monte dell'arenile di Eraclea compreso tra via dei Fiori (limite nord), Via Dancalia (limite ovest) e il prolungamento del limite della UMI 3, scostato di circa 60 m più a est al fine di includere tutti i fabbricati esistenti. L'area analizzata è stata ripartita in tre parti, ciascuna di esse associata ad una delle UMI del Piano. Tenendo conto che una quota della domanda di servizi in arenile che si genera nell'entroterra gravita nella parte di arenile compresa entro i limiti amministrativi del comune di Jesolo, la quota di utenti potenziali e di volume corrispondente all'ex settore Sa1 non è stata considerata ai fini della stima entro la UMI n. 1¹.

Di seguito si riporta un inquadramento con indicata l'area di analisi.

¹ La Relazione Tecnica del PPA adottato dal Comune di Jesolo contiene una stima del carico insediativo che gravita nell'ex Settore Sa1, valutato in circa 2.127 turisti insediati a fronte di una capacità dell'arenile di circa 3003 utenti (2.793 nella zona d'ombra e 210 nelle aree libere). Ne risulta un saldo potenziale di circa 876 utenti.

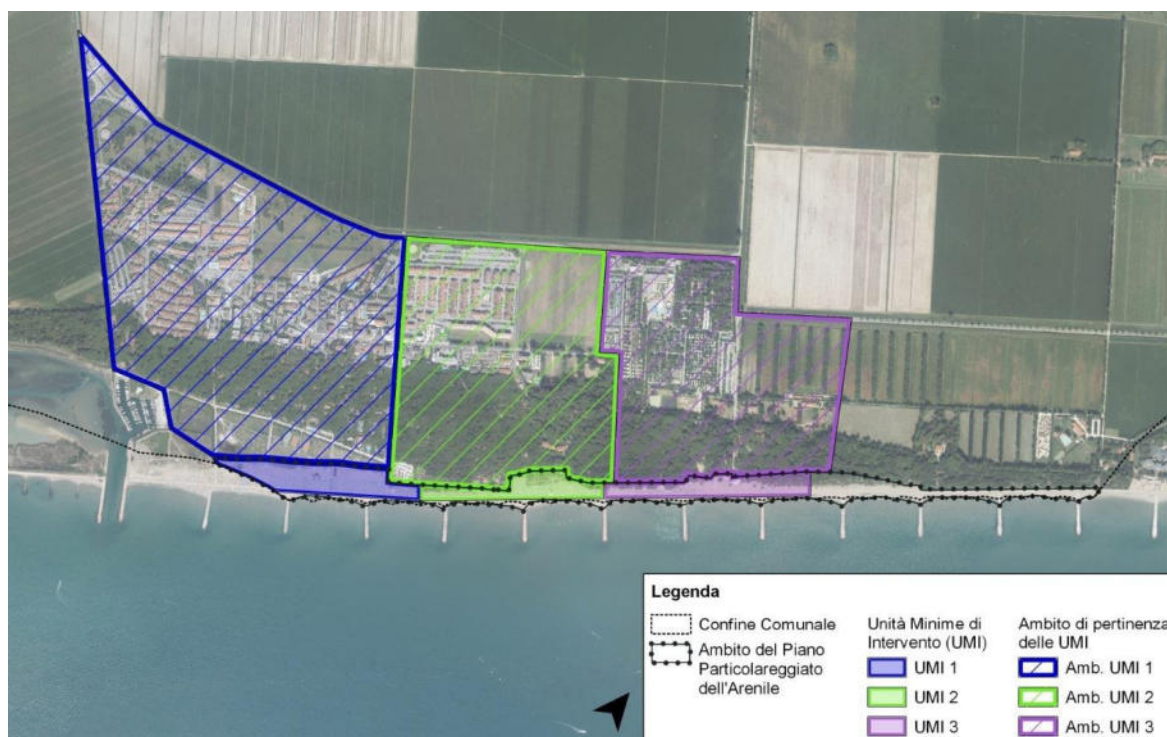


Figura 7 Individuazione degli ambiti pertinenziali alle UMI utilizzati per il dimensionamento della domanda turistica stimata.

Tabella 4 Utenti ospitabili nelle aree di soggiorno all'ombra

	Turisti insediati stimati			Utenti teorici stimati					
	in Strutture ricettive edilizie n. utenti	in Strutture ricettive all'aperto n. utenti	Totali utenti insediati stimati n.	Ombrelloni previsti PPA n.	Utenti ospitabili n.	Differenza tra utenti ospitabili e turisti insediati	Ombrelloni stimati aree libere	Utenti ospitabili nelle aree libere	Utenti ospitabili totali
Umi 1	5.451,00	-	5.451,00	1.215,27	4.455,99	- 995,01	16,00	58,00	4.513,99
Umi 2	2.858,00	-	2.858,00	541,90	1.986,97	- 871,03	22,00	80,00	2.066,97
Umi 3	151,00	1.578,16	1.729,16	728,00	2.669,34	940,18	41,00	151,00	2.820,34
Aree esterne alle UMI	-	-	-	-	-	-	319,00	1.171,00	1.171,00
Totale	8.460,00	1.578,16	10.038,16	2.485,17	9.112,29	- 925,86	398,00	1.460,00	10.572,29

Gli utenti stimati riferiti all'arenile di Eraclea Mare ammontano a circa 10.038 utenti, sostanzialmente equivalenti al numero di utenti ospitabili, pari a circa 10.572. Si nota tuttavia un apparente squilibrio tra le UMI 1 e 2 saturate e l'UMI 3 con ulteriore capacità residua. Si tratta evidentemente di un effetto della morfologia dell'arenile di Eraclea Mare, ma anche del risultato di una suddivisione amministrativa dell'arenile che, ai fini del dimensionamento del PPA, obbliga a considerare solo la porzione di arenile compresa entro i limiti amministrativi comunali.

7.7 Dotazione di parcheggi

In corrispondenza dell'ambito territoriale alle spalle dell'arenile (da 400 a 700 metri circa) sono presenti un totale di 74.830 mq di parcheggio ad uso pubblico. Tali parcheggi

corrispondono a circa 2.993 stalli. Si tratta di una quantità che soddisfa le condizioni definite dall'Allegato S/1 alla L.R. 33/2002 *Direttive particolari sugli standard dei servizi*, Direttiva 1) sesto alinea, per il parametro dei posti auto (il 10% dell'area degli stabilimenti balneari esistenti: Ha 7,48 > Ha 0,71). Di seguito una tabella che contiene la verifica di tutti gli standard a servizi compresi nell'arenile, compresi i chioschi esistenti, per i quali il rapporto medio di utenti insediati per chiosco è di circa 1.673 unità, con una significativa differenza tra le diverse UMI (1.817 utenti, nell'UMI 1, 2.858 nell'UMI 2 e 865 nell'UMI 3).

Tabella 5 Verifica della dotazione dei servizi

	N. chioschi	Rapporto utenti insediati/c hioschi	Rapporto utenti ospitabili/ chioschi	WC stimati n.	Docce 4 getti stimate n.	Cabine spogliatoio stimate n.	aree attrezzate per gioco e svago stimate mq	Posti auto 10% area soggiorno all'ombra, servizi e spazi	parcheggi esistenti entro 700 metri
Umi 1	3,00	1.817,00	1.504,66	6,00	8,00	6,00	3.888,86	4.184,15	18.544,39
Umi 2	1,00	2.858,00	2.066,97	3,00	4,00	3,00	1.734,08	1.261,43	40.691,55
Umi 3	2,00	864,58	1.995,67	4,00	5,00	4,00	2.329,60	1.668,07	15.594,10
Aree esterne alle UMI	-	-	-	2,00	2,00	2,00	-	-	-
Totale	6,00	1.673,03	1.762,05	15,00	19,00	15,00	7.952,55	7.113,64	74.830,04

8 LE QUANTITÀ ANALITICHE

	Fronte arenile ml	Quota su Fronte totale	Percentuale spiaggia libera su totale fronte UMI	Percentuale spiaggia libera su fronte concessionabile UMI	Fronte spiaggia libera all'interno dell'UMI ml	Fronte UMI concessionabile ml	Fronte area libera a carico dei concessionari ml	Percentuale fronte area libera esterna a Umi a carico dei concessionari	Fronte area libera a carico del comune ml	Totale fronte aree libere servite ml
Umi 1	462	18,38%	6,54%	7,00%	30	432	56	13,00%	-	
Umi 2	560	22,25%	6,54%	7,00%	37	523	68	13,00%	-	
Umi 3	629	25,02%	6,54%	7,00%	41	588	76	13,00%	-	
Totale UMI	1.651	65,65%	6,54%	7,00%	108	1543	201	13,00%	129	438
Area libera esterna	330	13,12%								
Gradonata	534	21,23%								
Fronte libero totale	864	34,35%								
Totale generale	2.515	100,00%								

	Superficie fasce funzionali						Struttura insediativa		Turisti insediati stimati		
	Superficie Fascia A - Arenile di libero transito	Superficie Fascia B - Soggiorno all'ombra	Superficie Fascia C - Servizi spiaggia	Spiaggia libera	Aree di vegetazione dei litorali marini	Totale	Volume Strutture ricettive edilizie nelle aree retrostanti mc	Superfici strutture ricettive all'aperto nelle aree retrostanti mq	in Strutture ricettive edilizie n. utenti	in Strutture ricettive all'aperto n. utenti	Totali utenti insediati stimati n.
Umi 1	4.775,00	19.444,32	22.397,18	251,89	590,35	47.458,74	545.112,00	-	5.451,00	-	5.451,00
Umi 2	4.273,42	8.670,40	3.943,88	349,74	14.105,34	31.342,78	285.798,29	-	2.858,00	-	2.858,00
Umi 3	3.140,51	11.648,02	5.032,63	658,79	17.322,61	37.802,56	15.126,31	157.815,64	151,00	1.578,16	1.729,16
Aree esterne alle UMI	41.785,17	-	707,39	5.110,13	15.070,25	62.672,94	-	-	-	-	-
Totale	53.974,10	39.762,74	32.081,08	6.370,55	47.088,55	179.277,02	846.036,60	157.815,64	8.460,00	1.578,16	10.038,16

	Utenti teorici stimati										
	Ombrelloni previsti PPA n.	Utenti ombrellone	Indice di contemporaneità	Utenti ospitabili n.	Differenza tra utenti ospitabili e turisti insediati	Ombrelloni stimati aree libee	Utenti ospitabili nelle aree libere	Utenti ospitabili totali	mc turista	mq turista	mq ombrellone
Umi 1	1.215,27	2,20	0,60	4.455,99	- 995,01	16,00	58,00	4.513,99	100,00	100,00	16,00
Umi 2	541,90	2,20	0,60	1.986,97	- 871,03	22,00	80,00	2.066,97	100,00	100,00	16,00
Umi 3	728,00	2,20	0,60	2.669,34	940,18	41,00	151,00	2.820,34	100,00	100,00	16,00
Aree esterne alle UMI	-	2,20	0,60	-	-	319,00	1.171,00	1.171,00	100,00	100,00	16,00
Totale	2.485,17			9.112,29	- 925,86	398,00	1.460,00	10.572,29			
UMG 16 - Jesolo	819,11	2,20	0,60	3.003,41	876,41	198,00	724,00	3.727,41	100,00	100,00	16,00

	Verifica dei servizi in arenile								
	N. chioschi	Rapporto utenti insediati/c hioschi	Rapporto utenti ospitabili/ chioschi	WC stimati n.	Docce 4 getti stimate n.	Cabine spogliatoio stimate n.	aree attrezzate per gioco e svago stimate mq	Posti auto 10% area soggiorno all'ombra, servizi e spazi attrezzati	parcheggi esistenti entro 700 metri
Umi 1	3,00	1.817,00	1.504,66	6,00	8,00	6,00	3.888,86	4.184,15	18.544,39
Umi 2	1,00	2.858,00	2.066,97	3,00	4,00	3,00	1.734,08	1.261,43	40.691,55
Umi 3	2,00	864,58	1.995,67	4,00	5,00	4,00	2.329,60	1.668,07	15.594,10
Aree esterne alle UMI	-	-	-	2,00	2,00	2,00	-	-	-
Totale	6,00	1.673,03	1.762,05	15,00	19,00	15,00	7.952,55	7.113,64	74.830,04