CITTÀ DI JESOLO

Documento del Sindaco

per il

Piano degli Interventi

documento illustrato dal Sindaco dott. Christofer De Zotti
nella seduta del Consiglio Comunale del 29 ottobre 2026

INDICE

IL DOCUMENTO DEL SINDACO

1 GLI OBIETTIVI E LE LINEE GUIDA

1.1 La visione: Jesolo città europea sul mare
1.2 Fotografia di una città che cresce
1.3 Le tematiche del Piano degli Interventi:
Le cinque A:
Abitare - Ambiente - Acqua - Accessibilità - Alberghi

2 IL SISTEMA AMBIENTALE

2.1 Una rete verde-blu per la città europea sul mare
2.2 Aree agricole periurbane e Piano Nazionale di Ripristino
2.3 Master Plan del Verde e della rete ecologica urbano-rurale

3 IL SISTEMA RICETTIVO

3.1 Evoluzione della disciplina alberghiera
3.2 Linee di indirizzo per la nuova disciplina

4 LA GESTIONE DEL PIANO

4.1 Partecipare alla rigenerazione della città
4.2 Il ruolo dei privati nella costruzione della città pubblica
4.3 Perequazione, credito edilizio e compensazione urbanistica
4.4 Monitoraggio degli effetti del Piano

5 ITER PROCEDURALE

IL DOCUMENTO DEL SINDACO

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT), e disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Comune di Jesolo è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato in Conferenza di servizi il 4 marzo 2020 e ratificato con D.G.R. n. 368 del 24 marzo 2020, e di Piano degli Interventi (PI), aggiornato con la Variante Generale n. 14, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 45 del 23 aprile 2025.

L'art. 18, comma 1, della L.R. Veneto 11/2004 prevede che, all'avvio della formazione del Piano degli Interventi, il Sindaco predisponga un documento nel quale siano evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi e gli effetti attesi. Il Documento del Sindaco è illustrato in un apposito Consiglio Comunale e costituisce l'avvio del percorso di confronto e partecipazione che accompagna la formazione del Piano.

Il presente Documento fissa le mete e gli obiettivi della pianificazione e individua le linee guida da rendere operative attraverso il nuovo Piano degli Interventi. In questa fase non si propone una revisione espansiva dell'assetto territoriale: l'attenzione è rivolta alla qualità delle trasformazioni, alla rigenerazione urbana, all'abitare, alla tutela ambientale, alla mobilità, all'evoluzione del sistema ricettivo, al miglioramento della rete dei servizi, nonché ad eventuali altri temi minori o emergenti che rientrino nel quadro delle strategie già definite dal PAT.

1 GLI OBIETTIVI E LE LINEE GUIDA

1.1 La visione: Jesolo città europea sul mare

La visione di Jesolo città europea sul mare è quella di evolvere da località balneare prevalentemente stagionale a città turistica contemporanea, capace di coniugare qualità dell'abitare, competitività dell'economia turistica, tutela del paesaggio e funzionamento urbano durante tutto l'anno. L’assunto fondamentale è che una città in cui si vive bene è una città che accoglie meglio.

Superare la stagionalità, diversificando le esperienze e rafforzando servizi, cultura, benessere, sport, natura e congressualità, affinché la città sia attrattiva e viva in un arco temporale sempre più ampio.

Assumere la sostenibilità come condizione dello sviluppo, tutelando costa, laguna, corsi d'acqua, pineta e aree agricole, incrementando resilienza climatica, biodiversità, qualità degli spazi pubblici ed efficienza nell'uso delle risorse.

Rafforzare accessibilità e mobilità attraverso intermodalità, sicurezza, mobilità ciclabile e pedonale, parcheggi di attestamento e connessioni inclusive, riducendo la pressione dei flussi sulle aree più congestionate. Le grandi infrastrutture d’acceso al litorale sono, prima ancora che arterie funzionali ai flussi turistici, vie di comunicazione di persone, economie, culture e un ponte verso l’Europa.

Valorizzare l'identità della città e la qualità dell'offerta, integrando ospitalità, paesaggio, patrimonio culturale, enogastronomia, vie d'acqua e spazi urbani in un sistema riconoscibile e competitivo sui mercati internazionali.

Strutturare una governance stabile e innovativa, capace di coinvolgere istituzioni, cittadini e operatori, utilizzare dati e strumenti digitali per conoscere i flussi e monitorare gli effetti delle politiche.

1.2 FOTOGRAFIA DI UNA CITTÀ CHE CRESCE

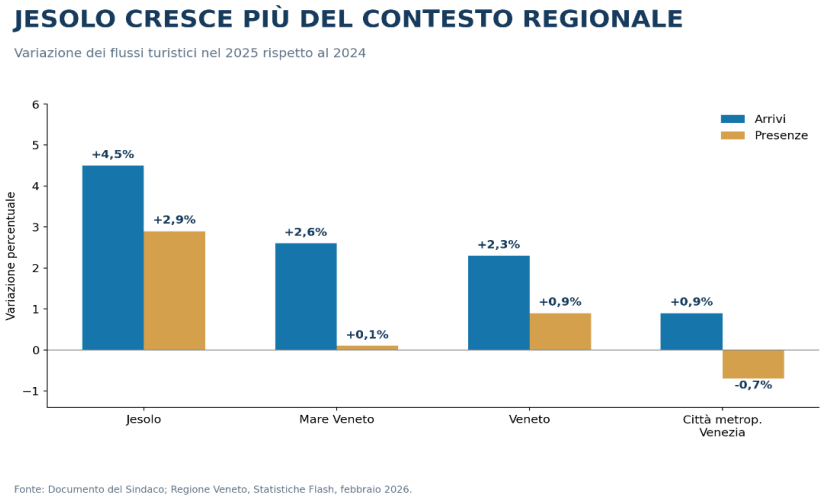
INDICATORE 2025	
Arrivi complessivi	1.303.663
Presenze complessive	5.656.746
Presenze alberghiere	3.497.746
Incidenza presenze alberghiere	61%

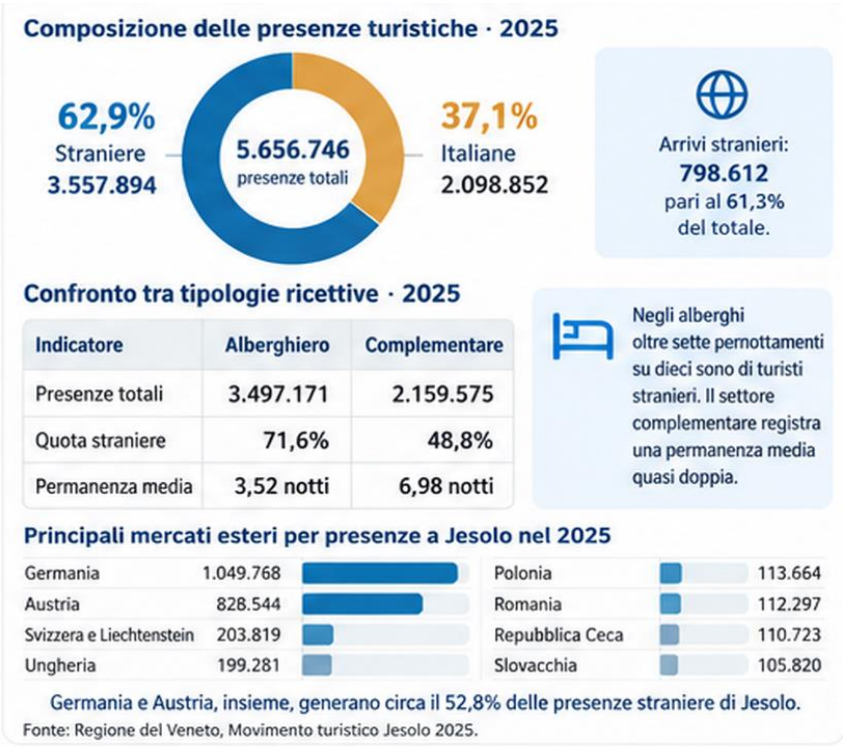
Jesolo consolida la propria competitività turistica, registrando una crescita superiore alla media regionale e delle destinazioni balneari venete.

Germania e Austria, insieme, generano circa il 52,8% delle presenze straniere di Jesolo. Sono quindi mercati di riferimento imprescindibili.
Allo stesso tempo, Ungheria, Polonia, Romania, Repubblica Ceca e Slovacchia rappresentano già una componente significativa dei pernottamenti.
C'è inoltre una differenza interessante: l'Austria è il primo mercato estero per numero di arrivi, mentre la Germania è al primo posto per pernottamenti.
Questo conferma che la lettura dei mercati cambia quando si passa dall'attrattività della destinazione alla durata effettiva del soggiorno.

La crescita degli arrivi, superiore a quella delle presenze, evidenzia una progressiva riduzione della permanenza media.
Questa evoluzione richiede un'offerta più flessibile e diversificata, capace di valorizzare anche soggiorni brevi attraverso servizi innovativi e nuove opportunità di fruizione della destinazione.

I dati provvisori per il 2026 confermano il trend di crescita della destinazione, anche in relazione alla media del comparto Mare Veneto.





1.3 LE TEMATICHE

LE TEMATICHE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI:

Ricettività = **A**^{5}

La complessità dell'ecosistema di città turistica, non può essere fotografata dai soli numeri di accesso che pur in trend crescenti non catturano il valore della dimensione sociale generata.

I flussi producono effetti economici, sociali, ambientali e infrastrutturali che il Piano degli Interventi deve governare in modo integrato.

Le tematiche da affrontare non possono prescindere dalla consapevolezza che al centro dello sviluppo della città di Jesolo, vi è la qualità della vita quotidiana, affinché l'attrattività turistica si accompagni alla possibilità di abitare, lavorare e costruire il proprio futuro in città.

Ciò significa favorire l'accesso alla casa, garantire servizi e spazi di socialità durante tutto l'anno e curare la qualità urbana e ambientale, con attenzione ai bisogni delle diverse generazioni e alla resilienza del territorio.

Le priorità sulle quali concentrare la revisione dello strumento urbanistico si possono sintetizzare nelle cinque A: Abitare - Ambiente - Acqua - Accessibilità - Alberghi.

A^{1} ABITARE

La pressione esercitata dal mercato immobiliare e dalla domanda turistica rende l'accesso alla casa una questione che interessa non solo le fasce tradizionalmente fragili, ma anche giovani, famiglie e lavoratori appartenenti alla fascia intermedia che non accede all'edilizia residenziale pubblica e incontra crescenti difficoltà nel mercato libero.

Nel 2026 l'Amministrazione ha definito linee d'indirizzo per lo sviluppo dell'edilizia residenziale convenzionata e sociale, assumendo come obiettivi il contrasto al disagio abitativo, la regia pubblica, la valorizzazione del patrimonio comunale e la collaborazione pubblico-privato. La nuova regolamentazione dell'edilizia convenzionata e edilizia sociale potrà consentire un cambio di passo anche negli interventi di nuova edificazione.

Il PI dovrà coordinarsi con le opportunità introdotte dal Piano Casa, di cui al D.L. 66/2026 convertito dalla L. 116/2026, con particolare riferimento alla riqualificazione del patrimonio residenziale pubblico, all'edilizia residenziale sociale e ai programmi infrastrutturali di edilizia integrata.

In una città turistica l'abitare è anche politica per il lavoro: la disponibilità di alloggi accessibili per il personale stagionale e stabile contribuisce alla capacità di attrarre e trattenere professionalità, sostenendo la qualità dell'ospitalità e l'apertura annuale delle attività.

A² AMBIENTE

L'ambiente è un tema centrale per il ridisegno dello strumento urbanistico di una città turistica e responsabile. La tutela ecologica non è soltanto un vincolo, ma il perimetro entro cui far convivere economia dei flussi, qualità della vita e competitività della destinazione.

Jesolo è immersa in un sistema di risorse ambientali straordinarie - mare, spiaggia, laguna, fiumi, Pineta, aree agricole e rete della bonifica - che devono essere lette come un'unica infrastruttura territoriale da tutelare, connettere e rendere riconoscibile.
L'ambito lagunare, le valli da pesca e il sistema del Sile costituiscono un patrimonio di elevato valore ecologico e paesaggistico, inserito nella Rete Natura 2000 e nel più ampio contesto della Laguna di Venezia patrimonio UNESCO, da connettere agli itinerari cicloturistici e di fruizione lenta. Ad est, il Piave e la Laguna del Mort consentono di costruire connessioni naturalistiche e ciclabili verso il Cavetta e Cortellazzo, valorizzando anche l'antica tradizione della pesca e il Borgo della Pesca di Cortellazzo.

La Pineta può assumere il ruolo di infrastruttura ambientale e climatica.
Le aree agricole periurbane possono contribuire alla continuità ecologica, alla permeabilità dei suoli e alle misure di mitigazione e compensazione, diventando una componente attiva della rete verde-blu della città. In tali aree potremmo rintracciare nuove misure di mitigazione e compensazione ambientale come richiesto dal Piano Nazionale di Ripristino della Natura, attuativo del Regolamento (UE) 2024/1991, nonché implementare modelli innovativi come i “carbon credits” come strumenti di riduzione delle spese di manutenzione a carico del Comune. In questo contesto, l’obiettivo non è solo quello di preservare la consistenza attuale della Pineta, ma di avviare anzi una progressiva tendenza alla sua espansione.

Oltre alla valorizzazione delle risorse ambientali è urgente ridurre i rischi idrogeologici e qualificare il drenaggio urbano. La città consolidata e gli spazi aperti interstiziali giocano un ruolo centrale per la riduzione delle condizioni di sofferenza idraulica e per il miglioramento del drenaggio urbano.
Di fronte a questa condizione si pone la necessità di intervenire sul funzionamento della rete idraulica, sulla permeabilità dei suoli, sulla ritenzione e riciclo delle risorse idriche.
Rispetto al rischio idrogeologico, si elencano le principali Linee Guida per il nuovo PI e/o per gli altri strumenti di pianificazione, programmazione e politiche urbane:

• migliorare l’efficienza del sistema delle reti di smaltimento e stoccaggio delle acque meteoriche nelle aree pertinenziali degli edifici, incentivando la de-sigillazione dei suoli e degli spazi aperti impermeabilizzati;
• accertare la compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio, secondo il principio dell’invarianza idraulica;
• incrementare la permeabilità dei tessuti urbani esistenti, anche con interventi di depavimentazione, favorire la ritenzione e il riciclo delle acque piovane.

A³ ACQUA

Nell'ecosistema della città europea sul mare, il rapporto con i sistemi d’acqua costituisce uno dei fondamenti dell’identità urbana e turistica. Oltre a costituire opportunità per promuovere nuove forme di ricettività.

Il Piano di gestione del demanio della navigazione (in fase di approvazione) disciplina gli spazi acquei interni e le infrastrutture per la nautica fluviale localizzate nei fiumi Piave e Sile e nel canale Cavetta, individuando ambiti, tipologie di intervento, spazi acquei e pertinenze a terra destinati alle attività nautiche.

Tra gli ambiti naturali assumono particolare rilievo il Sile nel tratto Ca' Nani - Jesolo Paese e nel tratto Ca' Silis - Foce.

In tali contesti potranno essere valutati alloggi galleggianti e strutture ricettive in ambienti naturali, da recepire nel PI con regole puntuali per accessibilità, servizi, inserimento paesaggistico e sostenibilità.

La valorizzazione delle vie d'acqua può aprire nuove possibilità di sviluppo turistico-culturale e di destagionalizzazione, integrando navigazione lenta, mobilità ciclabile e pedonale, paesaggio rurale, gastronomia, sport e fruizione naturalistica.

In adesione alle direttive dell’Unione Europee di valorizzazione delle waterway a fini turistico-culturali, Jesolo sta rafforzando il proprio impegno nelle politiche ambientali e nello sviluppo sostenibile, attraverso la progettazione delle così definite vie dell’acqua.

Master plan dedicati potranno ricostruire continuità paesaggistiche e spazi pubblici di qualità lungo il Sile e tra la foce del Piave e la Pineta demaniale.

Lo scopo è dare identità alle aree a verde agricolo periurbano in fregio al Sile poste a sud dell’abito insediativo di Cà Silis per dar vita ad un parco di transizione e interconnessione tra l’acqua e le aree rurali, anche

attraverso puntuali trasformazioni di carattere insediativo sul fronte di via Roma destra.

Allo stesso modo lo strumento del master plan potrà disegnare la valorizzazione della Pineta demaniale che conduce al Piave, oggi individuata dallo strumento urbanistico tra le aree da destinare a parco, gioco, sport, servizi ed impianti di interesse comune.

A⁴ ACCESSIBILITÀ

Accessibilità e mobilità turistica sono condizioni decisive della competitività e, insieme, uno dei principali fattori di pressione e criticità ambientale.

Occorre intervenire sia sulle infrastrutture di primo livello, tra cui il raccordo Nord Jesolo - Treviso Mare, 2° stralcio, sia sull'organizzazione degli accessi alla città e delle infrastrutture di attestamento, per distribuire i flussi e ridurre la pressione veicolare sulle aree centrali e sul fronte mare.

La viabilità locale deve essere progressivamente riequilibrata a favore della sicurezza, della mobilità ciclistica e pedonale e dell'intermodalità, con connessioni continue tra parcheggi, arenile, assi commerciali, strutture ricettive e principali attrattori.

Le azioni da mettere in atto:

La realizzazione di un’isola pedonale nel tratto compreso tra la zona del Lido dei Lombardi e del Lido centrale e del Lido Levante.
La realizzazione di “zone 30” per prendere più sicura la circolazione di ciclisti e pedoni.
Consentirà di migliorare la sicurezza sia per la fruibilità della cittadinanza dei turisti ma accrescere l’attrattività delle unità commerciali.

Particolare attenzione verrà data alla realizzazione dell’idea della definitiva connessione della Città residenziale, il Centro Storico, con il mare, attraverso la valorizzazione di una connessione con la spiaggia attraverso un corridoio verde, pubblico, fruibile nel cuore di Jesolo, attualizzando il sogno del Parco Centrale del Masterplan di Kenzo Tange, ora Parco rurale agrituristico.

Preservare e valorizzare le poche finestre a mare esistenti, valorizzandole in funzione pubblica come accessi a mare o piazze pubbliche e verdi sul mare, anche utilizzando gli strumenti della perequazione e della compensazione.
Intervenire nella realizzazione di parcheggi urbani periferici che possano alleggerire la pressione veicolare nelle aree centrali.
Esiste la necessità di trovare una risposta strutturata su infrastrutture di sosta per la ricettività alberghiera che impone una specifica dotazione che non può trovare risposta sul fronte mare.

L’accessibilità potrà essere garantita soprattutto attraverso misure ed azioni sugli interventi di riqualificazione urbana attuati negli investimenti immobiliari sugli isolati del lido di Jesolo attraverso:

- l’allargamento degli accessi al mare;
- l’allargamento delle sedi pedonali protette;
- realizzazione di percorsi ciclabili dedicati;
- la cessione e manutenzione/ristrutturazione della viabilità in uso pubblico;
- la realizzazione di varchi di permeabilità urbana di commessione tra gli isolati.
- l’identificazione di nuovi “connettori urbani”

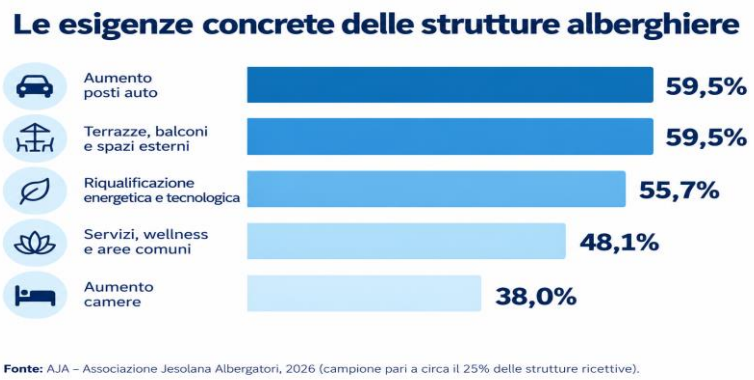
A⁵ ALBERGHI

La quinta A per le attività Alberghiere ed extra alberghiere.

Il comparto ricettivo, con particolare riferimento a quello alberghiero, costituisce un motore essenziale dell'economia e dell'identità urbana di Jesolo, svolgendo un ruolo strategico legato alla competitività alla qualità dei servizi, innovazione, accessibilità, sostenibilità e capacità di interpretare l'evoluzione della domanda.

I dati 2025 evidenziano crescita degli arrivi e delle presenze, progressiva internazionalizzazione, aumento dell'attrattività fuori stagione, crescita del peso delle locazioni turistiche e una riduzione relativa del peso dell'alberghiero. Allo stesso tempo aumentano le presenze degli alberghi 4-5 stelle rispetto al 2015, segnalando un orientamento del mercato verso standard qualitativi più elevati.

La crescita delle presenze negli alberghi di categoria superiore conferma l'importanza della qualità dell'offerta nella competitività turistica di Jesolo.
La riqualificazione del patrimonio ricettivo esistente rappresenta quindi una leva strategica per accompagnare l'evoluzione della domanda e consolidare il posizionamento della destinazione.



Fonte: AJA – Associazione Jesolana Albergatori, 2026 (campione pari a circa il 25% delle strutture ricettive).

Lo Statuto comunale riconosce il ruolo fondamentale del turismo e orienta l'azione amministrativa verso qualità dell'accoglienza, accessibilità, competitività delle imprese e innalzamento degli standard. Il PAT individua la riqualificazione e il consolidamento delle strutture alberghiere e le riconosce, in numerosi ambiti, come invarianti di natura architettonica e ambientale, al fine di contrastare processi di dismissione in grado di impoverire il tessuto produttivo, edilizio e sociale della costa turistica.

La Variante generale n. 14 ha consolidato tale impostazione, invertendo la logica degli svincoli alberghieri, individuando zone D3.1 di completamento per strutture ricettive negli ambiti di urbanizzazione consolidata e prevedendo regole per ampliamento e riqualificazione. Il nuovo PI dovrà compiere un ulteriore passaggio: sostituire, per quanto possibile, la logica degli interventi episodici con regole generali, leggibili e selettive, collegate a prestazioni verificabili di qualità urbana e turistica.

Obiettivi per la revisione della disciplina

- riqualificazione e innalzamento qualitativo, energetico e tecnologico delle strutture ricettive;
- servizi per benessere, sport, famiglie, congressualità e attività complementari capaci di allungare la stagione;
- alloggi per il personale attraverso foresterie e forme di residenzialità vincolata;
- procedure più semplici per riqualificazione, miglioramento e ampliamento, con condizioni e limiti chiaramente definiti;
- misure dedicate alle strutture di minori dimensioni e recupero selettivo degli immobili cessati o non più funzionali;
- aggiornamento delle pertinenze, dei parcheggi e delle connessioni con lo spazio pubblico;
- disciplina delle strutture complementari, open air e in ambienti naturali, coordinata con il sistema ambientale e con le vie d'acqua;

- promozione di cicloturismo, turismo lento, natura, enogastronomia contesti agricoli come componenti complementari al balneare;
- valutazioni di opportunità sull'eventuale recepimento della nuovissima disciplina regionale sui "condhotel";
- puntuale identificazione di opportunità di interventi residenziali come "leva finanziaria" per la riqualificazione e il miglioramento della classificazione di strutture alberghiere, con garanzia del mantenimento della capacità ricettiva;
- interventi per il consolidamento, l'insediamento e lo sviluppo di strutture ricettive e complementari, anche di carattere innovativo;
- riconversione di volumetrie residenziali in ricettive.
- disciplina delle strutture ricettive in ambienti naturali di cui alla normativa regionale vigente

Si tiene a precisare che la variante non è finalizzata ad avviare nuove procedure generalizzate di cambio di destinazione d'uso delle strutture alberghiere vincolate, ma esclusivamente a rafforzare qualità e competitività del sistema ricettivo e a governare in modo selettivo le situazioni non più funzionali alla destinazione originaria.

Il Piano degli Interventi potrà altresì disciplinare ulteriori obiettivi residuali o che dovessero emergere anche a seguito di specifiche osservazioni e contributi partecipativi, sempre coerenti con la finalità di miglioramento delle condizioni di residenzialità, implementazione della rete dei servizi, miglioramento ambientale, riqualificazione di immobili o aree in stato di abbandono o degrado, diminuzione di volumetrie già assentite, conseguimento di obiettivi strategici della città, valorizzazione di siti di rilevante importanza per la destinazione (ad esempio Croce Rossa, X-Site, Sabbiadoro) anche mediante riclassificazioni non di carattere residenziale ma con precipua finalità di interesse pubblico, modifiche di lieve portata a contenuti già pianificati con la Variante 14, attuazione di specifici indirizzi del PAT.

2 IL SISTEMA AMBIENTALE

2.1 Una rete verde-blu per la città europea sul mare

Il sistema ambientale di Jesolo deve essere assunto dal Piano degli Interventi come una infrastruttura territoriale continua, capace di mettere in relazione costa, Pineta, Laguna, Sile, Piave, canale Cavetta, rete della bonifica, verde urbano e aree agricole periurbane.

Non si tratta di sommare aree tutelate, ma di costruire una rete ecologica e paesaggistica che concorra alla qualità della vita, alla resilienza climatica e alla competitività della destinazione.

Questa impostazione traduce sul territorio il pilastro della sostenibilità e consente di collegare tutela ambientale, mobilità lenta, fruizione di prossimità e diversificazione dell'esperienza turistica.

2.2 Aree agricole periurbane e Piano Nazionale di Ripristino della natura

Il Regolamento (UE) 2024/1991 sul ripristino della natura e il D.Lgs. 80/2026 rafforzano il ruolo della pianificazione territoriale nella tutela e nel recupero degli ecosistemi. La proposta italiana di Piano Nazionale di Ripristino della Natura è stata trasmessa alla Commissione europea il 25 settembre 2026; il piano definitivo è previsto entro il 1° settembre 2027.

Per gli ecosistemi urbani il Regolamento pone, alle condizioni previste dall'art. 8, l'obiettivo della non perdita netta di spazi verdi urbani e copertura arborea fino al 2030 e del loro progressivo incremento negli anni successivi. Il D.Lgs. 80/2026 individua anche il ruolo dei Comuni nell'attuazione degli obiettivi relativi agli ecosistemi urbani.

In questo quadro le aree agricole periurbane non devono essere considerate spazi residuali in attesa di trasformazione, ma una componente strutturale posta a cerniera tra città costruita e paesaggio rurale, lagunare e fluviale. La loro permanenza e qualificazione può concorrere alla permeabilità dei suoli, alla gestione delle acque meteoriche, alla mitigazione delle isole di calore, alla conservazione della fertilità del suolo e al rafforzamento degli habitat per impollinatori e fauna minore.

A Jesolo tale ruolo è evidente soprattutto lungo il sistema delle acque e ai margini dell'abitato lungo il fiume Sile ed ai piedi del “comparto campana” verso la parte centrale del Lido di Jesolo.

La funzione produttiva agricola resta centrale, ma può essere accompagnata da siepi, filari, fasce tampone, piccoli nuclei boscati, prati stabili e sistemi di drenaggio naturale.

2.3 Master Plan del Verde e della rete ecologica urbano-rurale

Per dare coerenza a questa strategia, il nuovo Piano degli Interventi potrà prevedere un Master Plan del Verde e della rete ecologica urbano-rurale, quale quadro strategico di supporto alla pianificazione e alla programmazione delle opere pubbliche. Il Master Plan non introdurrà un ulteriore livello di pianificazione, ma coordinerà in un unico disegno verde urbano, aree agricole, rete ecologica, corsi d'acqua, bonifica, mobilità lenta e interventi di mitigazione, compensazione e ripristino, attraverso le seguenti misure:

- promuovendo “foreste urbane” e interventi di depavimentazione per affrontare il problema delle isole di calore.
- riconoscere e rappresentare la struttura verde e blu esistente, individuando corridoi ecologici e discontinuità da ricomporre;
- individuare le aree agricole periurbane prioritarie per connessione ecologica, mitigazione climatica, drenaggio e qualità paesaggistica;
- coordinare siepi, filari, fasce tampone, aree umide, forestazione urbana e periurbana, rinaturalizzazione e de-impermeabilizzazione;
- definire criteri per le compensazioni ambientali connesse alle trasformazioni urbanistiche, privilegiando interventi prossimi e funzionalmente collegati ai luoghi interessati;
- integrare la rete ciclabile e pedonale con gli itinerari lungo Sile, Piave, Pineta e ambiti rurali;
- individuare le aree a servizi oltre alle aree agricole periurbane prioritarie per connessione ecologica, mitigazione climatica, drenaggio e qualità paesaggistica;

Indirizzi per il Piano degli Interventi

- tutela e qualificazione del suolo agricolo periurbano;
- identificazione di nuovi usi e funzioni dell’area agricola compatibili con il contesto;
- salvaguardia della continuità ecologica tra mare, laguna, fiumi, Pineta, rete di bonifica e campagna;
- integrazione nelle trasformazioni urbane di superfici permeabili, alberature, ombreggiamento e sistemi di drenaggio sostenibile;
- localizzazione coordinata delle misure di mitigazione, compensazione e ripristino ambientale;
- valorizzazione delle aree verdi e agricole come componente della qualità urbana e dell'offerta turistica sostenibile.

3 IL SISTEMA RICETTIVO

3.1 Conservare la vocazione turistica, accompagnare la trasformazione

Il sistema ricettivo costituisce uno degli elementi strutturali dell'identità economica, urbana e sociale di Jesolo. La disciplina urbanistica deve perseguire un equilibrio tra salvaguardia della funzione alberghiera e capacità di innovazione, evitando sia la cristallizzazione di strutture non più adeguate al mercato sia la perdita indiscriminata del patrimonio ricettivo a favore di destinazioni residenziali.

A partire dagli anni Duemila il Comune ha progressivamente adeguato gli strumenti urbanistici per consentire l'ammodernamento delle strutture.

Con il PAT entrato in vigore nel 2020 le strutture alberghiere del litorale sono state riconosciute come invarianti di natura architettonica e ambientale, proprio per contrastare processi di dismissione in grado di impoverire il tessuto produttivo, edilizio e sociale della costa turistica.

Il PAT ha comunque previsto, per le strutture esterne all'ambito del frontemare e al ricorrere di specifiche condizioni, un percorso selettivo di svincolo entro il limite del 4% dei locali di pernottamento complessivi, pari a 649 camere, subordinato a strumenti di pianificazione negoziata e al rispetto del principio perequativo.

La Variante n. 3 al PI, approvata nel 2022, ha trasformato tale impostazione in una disciplina operativa. Nella fase partecipativa sono state presentate 52 richieste di svincolo, dalle quali l'istruttoria ha individuato 27 strutture ammissibili alla conversione.

Parallelamente sono pervenute 36 richieste di ampliamento, 16 delle quali sufficientemente definite per essere inserite nella variante, con una potenziale nuova capacità di circa 230-290 camere.

La Variante generale n. 14 ha poi consolidato questo impianto, estendendo la possibilità della destinazione ricettiva nelle zone compatibili e individuando le zone D3.1 di completamento per strutture ricettive negli ambiti di urbanizzazione consolidata.

3.2 Linee di indirizzo per la nuova disciplina

Il nuovo Piano degli Interventi deve superare la logica delle sole deroghe puntuali e costruire regole generali, leggibili e selettive. Qualità, innovazione, sostenibilità, inclusione e professionalità sono fattori di competitività dell'ospitalità, partendo dal presupposto che il mercato e le aspettative degli ospiti evolvono a velocità superiori al passato e alla rigidità degli strumenti urbanistici, quindi si ritiene indispensabile offrire risposte dinamiche.

Le linee di indirizzo per la nuova disciplina sulla ricettività:

- riqualificazione e ammodernamento del patrimonio alberghiero, con innalzamento degli standard qualitativi;
- nuovi servizi per diversificare l'esperienza e sostenere la destagionalizzazione;
- parcheggi e spazi pertinenziali coordinati con mobilità sostenibile e parcheggi di attestamento;
- riqualificazione energetica e tecnologica, fonti rinnovabili, finalizzata alla riduzione dei consumi;
- accessibilità universale e connessioni pedonali e ciclabili, collegando l'investimento privato alla qualità dello spazio pubblico;
- foresterie e residenzialità vincolata per i lavoratori del comparto;
- misure specifiche per le strutture di minori dimensioni, favorendo collaborazione e aggregazione di servizi;
- recupero degli immobili cessati e non più funzionali, anche attraverso nuovi usi a supporto del ricettivo, soprattutto fuori dal fronte mare, prevenendo abbandono e degrado;
- operazioni di dismissione, trasferimento o accorpamento di aree funzionali alla realizzazione di parcheggi, verde e servizi;
- disciplina chiara delle strutture complementari, open air e in ambienti naturali, coordinata con il sistema ambientale e con le vie d'acqua.

La nuova normativa potrà prevedere l’applicazione della disciplina inerente alla ricettività alberghiera denominata “condhotel” e incentivare interventi effettivi di riqualificazione, anche mediante accorpamenti, nel caso che questi producano un miglioramento del sistema ricettivo e dello spazio urbano.

La finalità non è l'aumento indifferenziato delle quantità edificatorie, ma la qualificazione del modello di ospitalità di Jesolo: strutture più efficienti, accessibili e sostenibili, servizi migliori, maggiore apertura annuale, migliori condizioni per i lavoratori e una relazione più forte tra investimento privato e qualità della città pubblica.

4 LA GESTIONE DEL PIANO

Governance, partecipazione e misurazione degli effetti

Il Piano degli Interventi non è soltanto un insieme di regole edilizie e urbanistiche: è lo strumento attraverso cui la visione della città viene tradotta in priorità, progetti, accordi e opere. La sua efficacia dipenderà dalla capacità di collegare trasformazioni private, investimenti pubblici e obiettivi ambientali, abitativi e turistici in un quadro unitario e verificabile.

4.1 Partecipare alla rigenerazione della città

La formazione del Piano dovrà essere accompagnata da un percorso di ascolto strutturato, aperto a cittadini, associazioni, categorie economiche, operatori turistici, mondo agricolo, soggetti ambientali e professionali. La partecipazione non dovrà limitarsi alla raccolta di singole richieste edificatorie, ma contribuire a definire problemi, priorità e prestazioni attese dalle trasformazioni. Si ritiene necessario stilare un calendario di appuntamenti pubblici e di incontri puntuali con stakeholder a seguito della comunicazione del presente Documento del Sindaco al Consiglio comunale, anche propedeutico o concomitante alla raccolta di contributi partecipativi mediante avviso pubblico.

4.2 Il ruolo dei privati nella costruzione della città pubblica

Amministrare una città significa garantire un equilibrio tra sviluppo urbano, qualità dei servizi e sostenibilità finanziaria. L’esperienza di Jesolo ha evidenziato come le entrate connesse all’attività edilizia non siano proporzionate ai costi che le trasformazioni generano nel tempo per infrastrutture, manutenzioni e servizi pubblici.

Anche una politica fortemente orientata alla nuova edificazione potrebbe sostenere tali costi solo nel breve periodo, aumentando nel tempo gli oneri a carico del bilancio comunale.

La pianificazione dovrà quindi superare una logica prevalentemente quantitativa, privilegiando trasformazioni capaci di contribuire concretamente alla rigenerazione della città esistente, alla qualità urbana e al rafforzamento dei servizi, assicurando una più equilibrata restituzione alla collettività del valore generato dagli interventi. Ne consegue che gli interventi complessi di riqualificazione edilizia debbano necessariamente concorrere alla contestuale riqualificazione dei servizi e della città pubblica.

Il Piano degli Interventi della Città di Jesolo si inserisce in questo nuovo percorso che si sta delineato ma in parte già sperimentato dall'Amministrazione. L'obiettivo è realizzare le condizioni amministrative, finanziarie e gestionali per consentire una convergenza finalizzata di risorse pubbliche e private mirate alla costruzione e manutenzione della città pubblica.

4.3 Perequazione, credito edilizio e compensazione urbanistica

Perequazione, credito edilizio e compensazione urbanistica dovranno essere utilizzati per distribuire in modo equilibrato benefici e oneri delle trasformazioni e per rendere attuabili obiettivi che non possono essere conseguiti attraverso il solo intervento pubblico. Il loro impiego dovrà essere trasparente, verificabile e strettamente collegato agli obiettivi del PAT e del PI.

I crediti edilizi compensativi potranno sostenere demolizione di manufatti incongrui, dismissione e trasferimento di volumi, ricomposizione di aree funzionali alla riqualificazione alberghiera, realizzazione di verde e dotazioni pubbliche o interventi di interesse ambientale.

Le premialità urbanistiche dovranno invece essere riservate a interventi che offrano prestazioni aggiuntive e misurabili rispetto agli standard ordinari.

Per tale ragione il Piano sarà integrato da criteri per la valutazione degli accordi pubblico privati che saranno proposti all'Amministrazione.

4.4 Monitoraggio degli effetti del Piano

La gestione del PI dovrà essere accompagnata da un sistema essenziale di monitoraggio, capace di verificare nel tempo se le trasformazioni producono gli effetti attesi. Il monitoraggio dovrà supportare le decisioni dell'Amministrazione e l'eventuale aggiornamento delle regole.

- consumo e permeabilità del suolo, superfici verdi e copertura arborea;
- interventi di ripristino, mitigazione e compensazione ambientale;
- continuità ciclabile e pedonale e accessibilità degli spazi pubblici;
- capacità e qualità del sistema ricettivo e andamento della stagionalità;
- disponibilità di alloggi per residenti e lavoratori;

- parcheggi, dotazioni e benefici pubblici generati dagli accordi e dagli interventi privati.

Il monitoraggio dovrà mantenere il Piano aperto all'apprendimento: non una disciplina immobile, ma uno strumento capace di misurare risultati, correggere criticità e accompagnare nel tempo l'evoluzione di Jesolo come città europea sul mare.

5 ITER PROCEDURALE

La procedura per l'approvazione del PI è definita dall'art. 18 della L.R. 11/2004:

- DOCUMENTO DEL SINDACO: Il Sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.
- PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE: dopo l'illustrazione del Documento del Sindaco saranno attivate adeguate forme di consultazione, partecipazione e concertazione.
- ELABORAZIONE DELLA VARIANTE AL PI: la redazione della variante al PI avverrà mediante la predisposizione di una Bozza di variante al PI e successivamente con la stesura degli elaborati da sottoporre, al Consiglio Comunale, per l'adozione.
- ADOZIONE: la variante è adottata dal Consiglio Comunale.
- DEPOSITO: entro otto giorni dall'adozione, la variante al PI è depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo on-line del Comune. Il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
- AVVIO PROCEDIMENTO VAS e VINCA: la variante al PI è accompagnata dalla documentazione necessaria per la Verifica di assoggettabilità alla VAS. La variante dovrà inoltre essere corredata dalla documentazione per la VINCA (Valutazione di Incidenza Ambientale).
- OSSERVAZIONI: entro i trenta giorni successivi a quelli del deposito chiunque può formulare osservazioni.
- ACQUISIZIONE DEI PARERI: prima dell'adozione dovrà essere inviata agli enti competenti (Genio Civile e Consorzi di Bonifica) la richiesta di parere di Compatibilità Idraulica. I pareri relativi dovranno essere acquisiti prima dell'approvazione della variante.
- APPROVAZIONE: nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la variante al PI. In fase di approvazione la variante al PI dovrà essere corredata dal parere relativo alla compatibilità idraulica e dal parere Regionale in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS e VINCA.
- TRASMISSIONE E DEPOSITO: copia integrale della variante al PI approvata è trasmessa alla Città Metropolitana di Venezia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.
- EFFICACIA: Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo pretorio del comune.