

COMUNE DI JESOLO

PROVINCIA DI VENEZIA

Piano Urbanistico Attuativo dell'area di Ca' Fornera

in attuazione all'Accordo di Programma sottoscritto in data
11.01.2013 ai sensi dell'art.7 della Legge Regionale n.11 del 2004

Prontuario per la Mitigazione Ambientale

DITTA PROPRIETARIA:

SECIS srl

via Canalcarmo, 35
30016 Jesolo (VE)

San Donà di Piave, 24.03.2014

IL PROGETTISTA

Arch. Giuseppe Zorzenoni

Sommario

I. Premesse	5
II. Quadro di riferimento programmatico	6
Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento vigente (PTRC).....	6
Il Nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento adottato	10
Il PALAV.....	13
Il PAI del Bacino del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza	15
Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Venezia .	19
La pianificazione comunale.....	24
III. Quadro di riferimento ambientale	26
IV. Caratteristiche dimensionali	28
V. Impatti ambientali	29
VI. Mitigazioni.....	30
Nuova sistemazione urbana:	30
Nuovo volume residenziale-commerciale:.....	31
Nuove superfici impermeabili	31
Impatto sull'area agricola circostante:	32
Materiali Costruttivi:	32
Impianti tecnologici	33
Altezze dei nuovi edifici:	34
Impatto sulla viabilità	34
Inquinamento atmosferico	35
Sistema di raccolta dei rifiuti	35
VII. Modalità per la realizzazione di filari alberati.....	36
VIII. Componenti architettoniche	40

I. Premesse

La legge Regionale 23 Aprile 2004 n. 11 “Norme per il governo del territorio”, all’art.19 “Piani Urbanistici attuativi P.U.A., ha introdotto, tra gli elaborati necessari per la redazione dei piani attuativi, il punto I) *“Prontuario per la mitigazione ambientale”*.”.

Scopo del Prontuario per la Mitigazione ambientale allegato al presente Piano Urbanistico Attuativo denominato “Ca’ Fornera” è quello di analizzare gli effetti sull’ambiente conseguenti alla trasformazione urbanistica, individuandone i potenziali impatti che potrebbero influire negativamente sulle varie componenti ambientali (aria, acqua, paesaggio, traffico, rumore, ecc...), prescrivendo idonee misure di mitigazione e/o di compensazione da introdurre, sia di tipo prescrittivo che facoltativo, allo scopo di garantire la sostenibilità degli interventi.

Detto prontuario è da considerarsi complementare agli elaborati allegati alla presentazione del PUA. Essendo di natura vincolante il Prontuario assume valore di compendio alle Norme tecniche Attuative, e pertanto le prescrizioni contenute dovranno essere rispettate in sede di progettazione sia delle opere di urbanizzazione che degli organismi edilizi.

II. Quadro di riferimento programmatico

Di seguito vengono sinteticamente analizzati i diversi strumenti urbanistici e che interessano l'ambito in oggetto.

Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento vigente (PTRC)

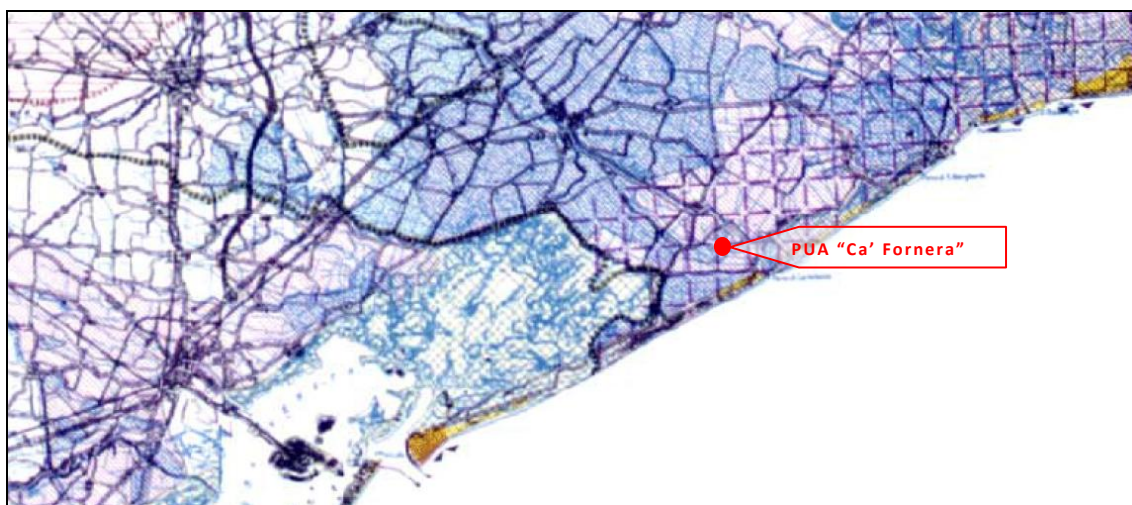
Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento del Veneto attualmente vigente, approvato con DCR n. 250 del 13.12.91 ed in seguito con DCR n. 382 del 28.05.92, successivamente modificato con DCR n. 461 e 462 del 18.11.92 e DGR n. 1063 del 26.07.2011.

Il Piano si prefissava di assumere criteri e orientamenti di assetto spaziale e funzionale per concertare le diverse iniziative e gli interventi volti a rendere compatibili le trasformazioni territoriali, sia con la società che con l'ambiente in modo unitario e coerente tra loro; rispondeva inoltre all'obbligo emerso con la legge 8 agosto 1985, n.431, di salvaguardare le zone di particolare interesse ambientale, attraverso l'individuazione, il rilevamento e la tutela di un'ampia gamma di categorie di beni culturali e ambientali.

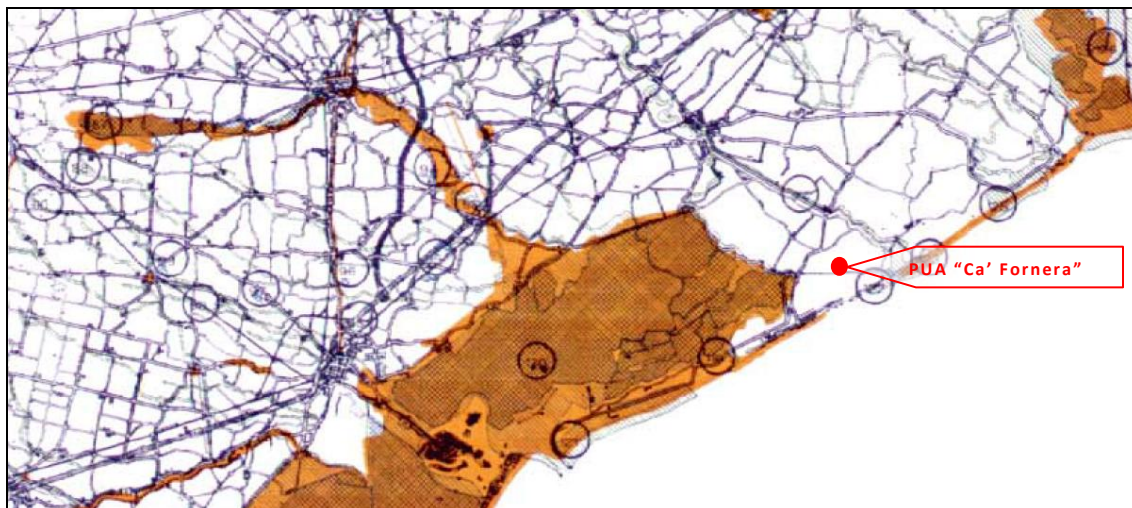
Sulla base dei principi generali, il piano articola le proprie proposte in quattro sistemi principali:

- il "sistema dell'ambiente";
- il "sistema, insediativo";
- il "sistema produttivo";
- il "sistema delle relazioni".

Come si evince dalla Tavola n.1 *"Difesa del suolo e degli insediamenti"*, l'ambito soggetto a PUA interessa aree a scolo meccanico (art. 10 NdA) e fascia costiera (art. 12 NdA).



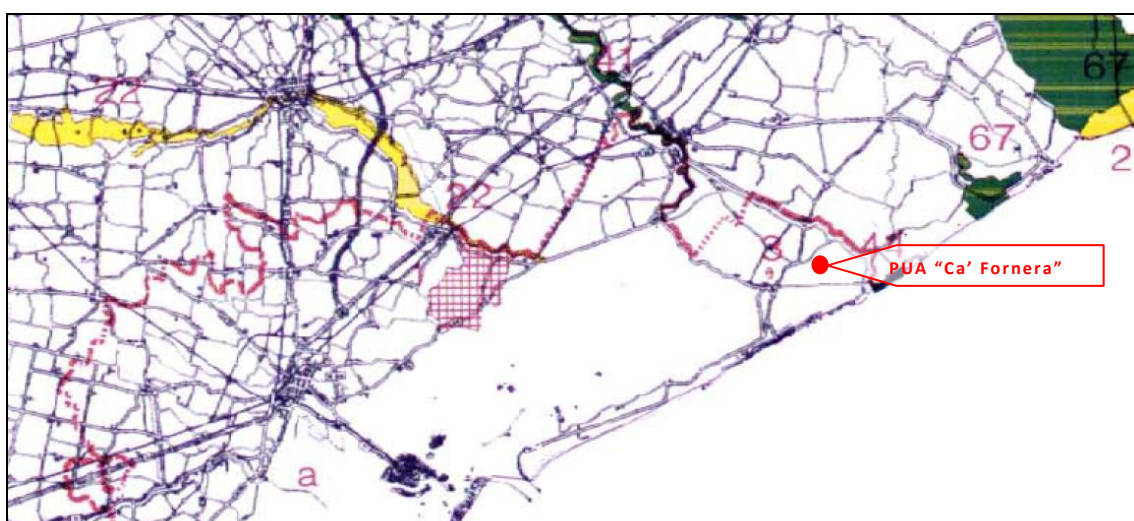
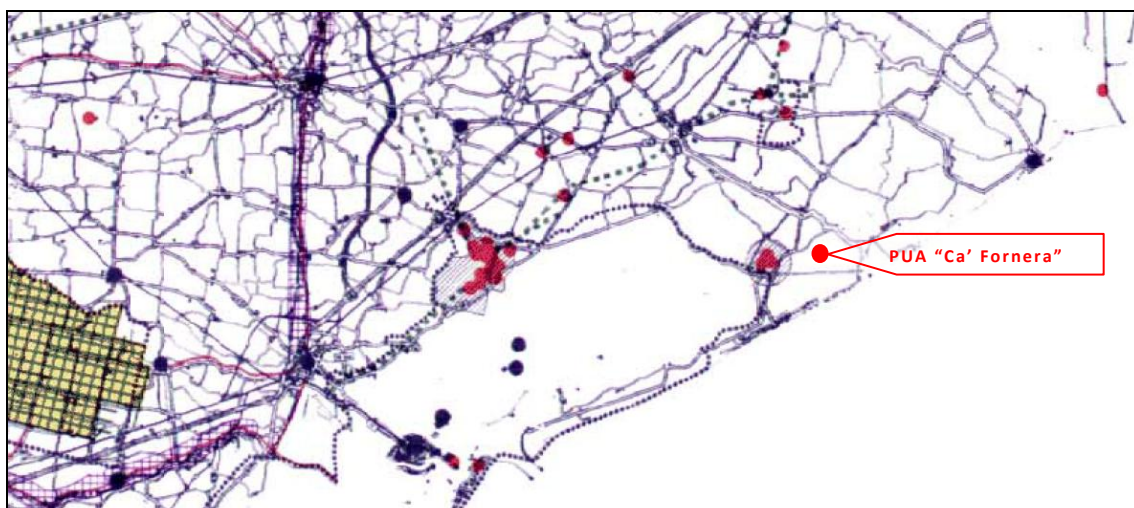
La lettura della tavola n.2 *“Ambiti naturalistico-ambientali e paesaggistici di livello regionale”* evidenzia che il comune di Jesolo è interessato dalla presenza di aree di tutela paesaggistica ai sensi delle L. 1497/39 e L. 431/85 (art. 19 NdA), l’ambito d’intervento non interessa tali aree.



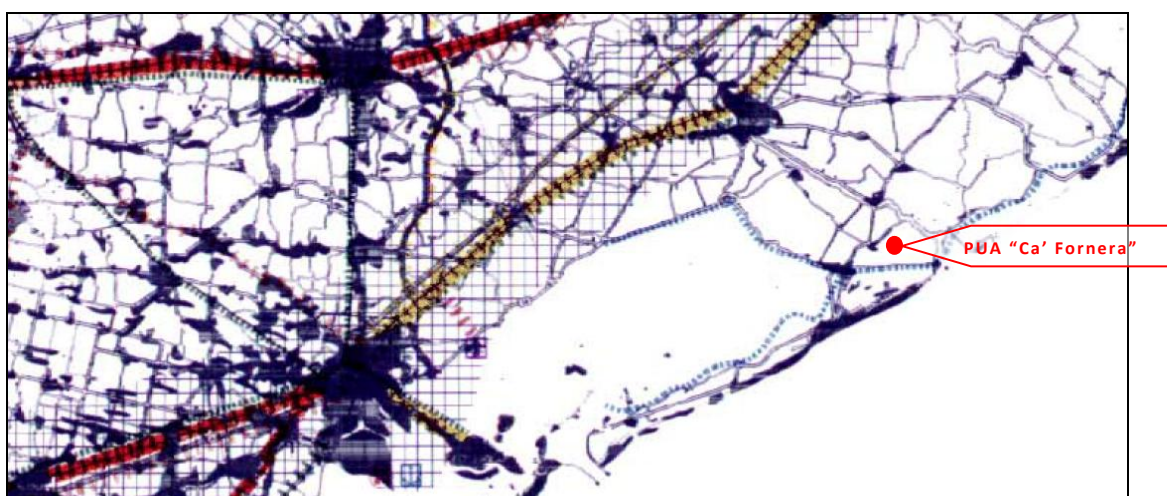
La tavola n. 3, *“Integrità del territorio agricolo”*, identifica il territorio di Jesolo come *“Ambiti con buona integrità”* (art. 23 NdA), ne consegue che gli interventi di trasformazione territoriale devono tendere a evitare alterazioni irreversibili dei suoli agricoli.



Analizzando la tavola n. 4 *“Sistema insediativo ed infrastrutturale storico e archeologico”* e la tavola n. 5 *“Ambiti per la istituzione di parchi e riserve regionali naturali ed archeologici ed aree di tutela paesaggistica”* non emerge la presenza di elementi di rilievo in prossimità dell’ambito del PUA.

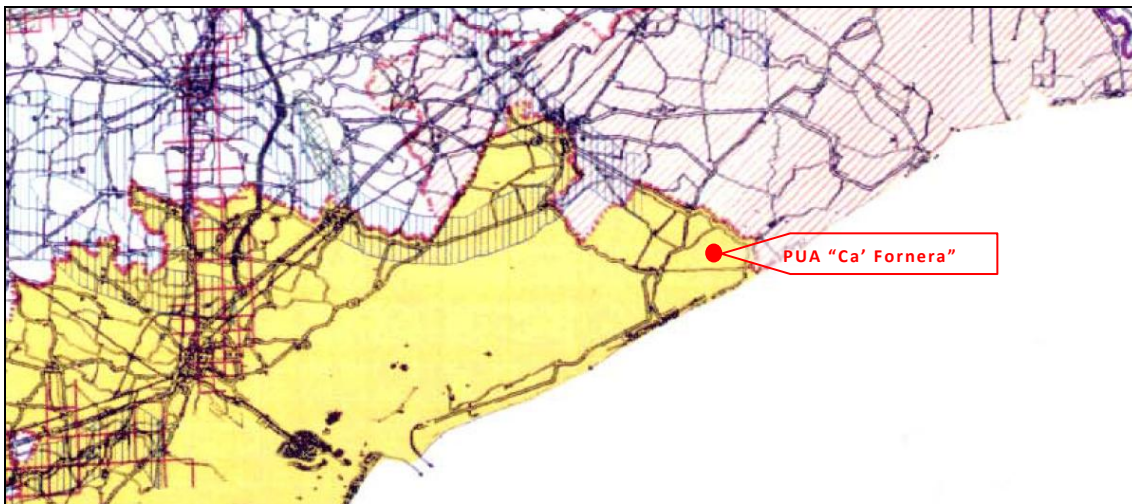


La tavola n. 6 "Schema della viabilità primaria – itinerari regionali ed inter-regionali" non individua particolari disposizioni per l'ambito d'intervento; come pure la tavola n. 7 "Sistema insediativo" colloca l'area del PUA in una zona esterna alle zone litoranee turistiche o in prossimità di grandi centri urbani.





Infine la Tavola 8 “Articolazioni del Piano”, individua tutto il territorio comunale di Jesolo quale area disciplinata da Piano d’area contestuale al primo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento: il PALAV.



Il PTRC identifica il territorio di Jesolo come polo turistico regionale e in particolare come uno dei maggiori centri balneari della regione, i quali necessitano interventi di diversificazione dell’offerta che consentano di soddisfare le esigenze di un mercato fortemente stimolato dalla concorrenza di località di più recente sviluppo, nonché edifici residenziale per la popolazione locale che vivono a Jesolo tutto l’anno.

Il Nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento adottato

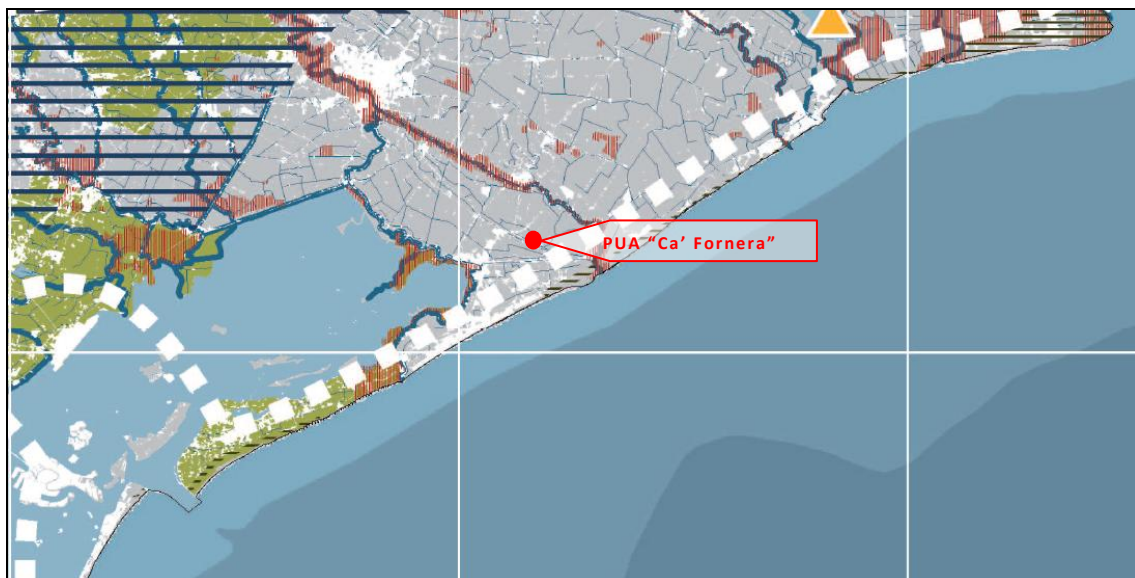
La Regione Veneto, con deliberazione di Giunta n.372 del 17/02/09, ha adottato il nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n.11 (art. 25 e 4).

Tale atto amministrativo ha aperto una fase particolare nel governo del territorio regionale in quanto, fino all'approvazione del nuovo Piano, vige un regime di salvaguardia per il quale ci si trova ad operare sia con il vecchio PTRC, ancora vigente, che con il nuovo.

Risulta importante sottolineare la valenza come documento di riferimento per la tematica paesaggistica, stante quanto disposto dalla Legge Regionale 10 agosto 2006 n.18, che gli attribuisce valenza di "piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici", già attribuita dalla Legge Regionale 11 marzo 1986 n.9 e successivamente confermata dalla Legge Regionale 23 aprile 2004 n.11.

Tale attribuzione fa sì che nell'ambito del PTRC siano assunti i contenuti e ottemperati gli adempimenti di pianificazione paesaggistica previsti dall'articolo 135 del Decreto Legislativo 42/04 e successive modifiche e integrazioni.

La tavola n.1a "Uso del suolo-terra" indica che l'area d'intervento interessa "area ad elevata utilizzazione agricola" situata sotto il livello del mare; mentre dall'analisi della tavola n.1b "Uso del suolo-acqua" emerge che l'ambito di progetto non interessa ambiti soggetti a particolari disposizioni.



In termini di biodiversità la tavola n.2 evidenzia la presenza a nord dell'ambito soggetto a PUA della area nucleo della Laguna di Venezia e una medio-bassa diversità dello spazio agrario.

Nella tavola n.3 “Energia ed ambiente” il progetto si colloca in “ambiti con inquinamento da NOx compresi tra 10-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ”; mentre la tavola n. 4 “Mobilità” inserisce il progetto nella polarità della nautica da diporto di Eraclea, il cui territorio è interessato da previsioni di potenziamento della connessione alla località balneare e della rete metromare con densità territoriale compresa tra 0,10-0,30 abitanti/ettaro.



L’analisi della tavola n.5a “Sviluppo economico– produttivo” evidenzia che il progetto si sviluppa su aree aventi “incidenza della superficie ad uso industriale sul territorio comunale $\leq 0,02$ ”.

La tavola n.5b “Sviluppo economico – turistico” indica che il PUA rientra nel sistema turistico balneare collocandosi nell’ambito della “città balneare di Jesolo”, sebbene esso si trovi nell’entroterra a 3,5 km dal mare.

Emerge dall’analisi della tavola n. 6 “Crescita sociale e culturale” che gli interventi previsti si collocano in un ambito di pianura; mentre la tavola del Piano n. 8 “Città motore del futuro” si evidenzia il progetto si colloca nella rete delle “città costiere lacuali e marine” e in ambiti di “riequilibrio territoriale”.

Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento all’art. 53 delle NTA delinea gli obiettivi e le linee guida per la programmazione locale in materia di turismo marino e lacuale.

Secondo tale normativa i Comuni favoriscono la riqualificazione e la ristrutturazione degli edifici esistenti allo scopo di mantenere un equilibrato rapporto tra turista/posti letto e residenti stabili; è consentita anche la realizzazione di nuove strutture ricettive a destinazione turistica, valutando opportunamente la reale esigenza.

Variante Parziale al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC 2009)

La variante parziale al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC 2009) con attribuzione della valenza paesaggistica, è stata adottata con deliberazione della Giunta Regionale n. 427 del 10 aprile 2013 e pubblicata nel Bollettino ufficiale n. 39 del 3 maggio 2013.

Procedendo con il rinnovo del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, è stata confermata, dalla legge sul governo del territorio (L.R. 11/2004), dalla L.R. 18/2006 e recentemente dalla L.R. 10/2011, la sua valenza di piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici, così come previsto ai sensi del D.Lgs. 42/04, recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Al PTRC adottato dalla Giunta Regionale nel 2009 va pertanto attribuita, mediante apposita variante, la valenza paesaggistica ai sensi del suddetto D.Lgs. 42/04.

Alla luce delle mutate condizioni, rispetto al 2009, dei settori dell'economia, dell'energia, della sicurezza idraulica e in adeguamento alle nuove linee programmatiche definite dal Programma Regionale di Sviluppo (PRS), la variante parziale al PTRC ha proceduto ad effettuare un aggiornamento dei contenuti territoriali.

In sintesi la variante parziale al PTRC riguarda:

- l'attribuzione della valenza paesaggistica;
- l'aggiornamento dei contenuti territoriali.

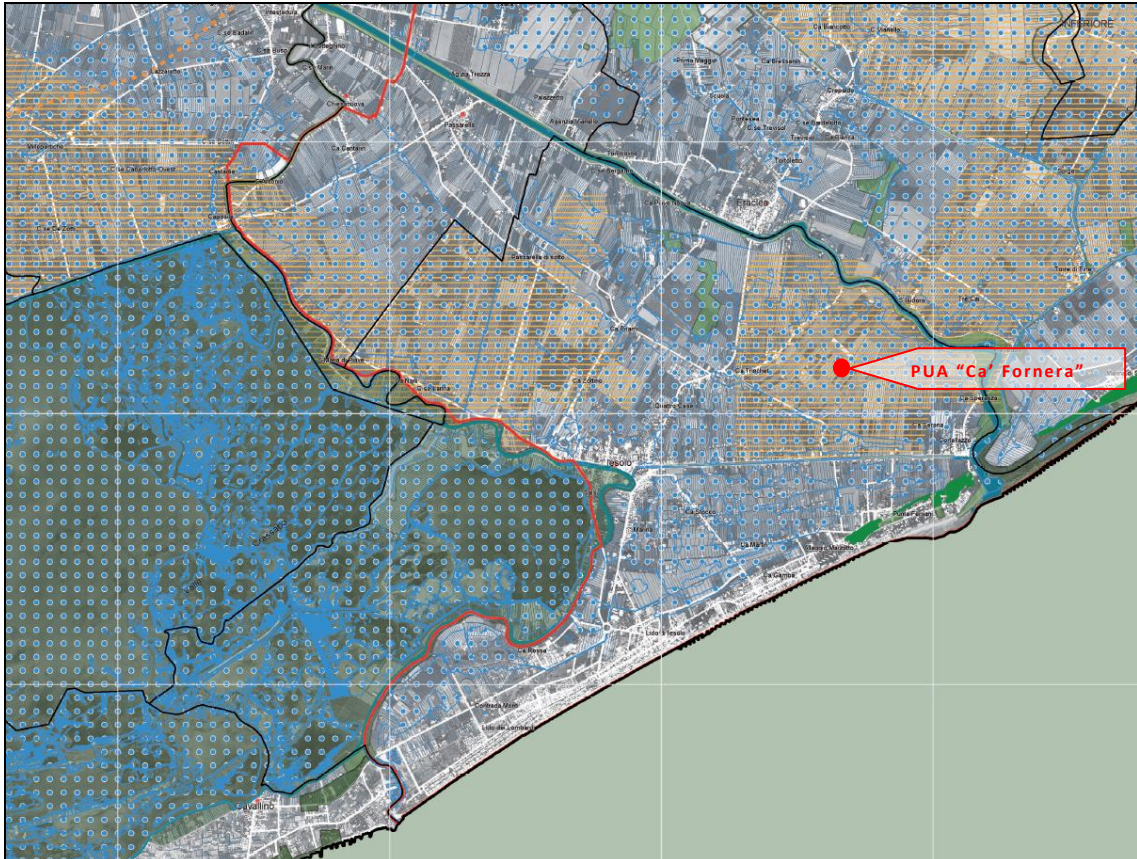
Gli approfondimenti territoriali sono relativi a:

- la Città, con riguardo al sistema metropolitano delle reti urbane e all'aggiornamento delle piattaforme metropolitane differenziate per rango e per ambito territoriale;
- il Sistema Relazionale, con riferimento in particolare alla mobilità e alla logistica, in relazione alle dinamiche generate dai corridoi europei che attraversano il territorio della regione;
- la Difesa del suolo, con riferimento in particolare alle problematiche derivanti dal rischio idraulico e dal rischio sismico, allo scopo di meglio intervenire in aree a rischio idrogeologico e sismico, che anche recentemente hanno subito gravi danni.

Gli elaborati oggetto di variante sono stati diversi, tra i quali la tavola 1c "Uso del suolo-idrogeologia e rischio sismico" che è stata integrata rispetto al PTRC adottato, indicando che l'ambito di intervento interessa aree di pericolosità idraulica e si pone in prossimità di superfici soggiacenti al livello medio del mare.

Anche la tavola n. 8 “città, motore del futuro” è stata modificata rispetto alla precedente, confermando tuttavia che il progetto si colloca nel sistema delle città costiere lacuali e marine.

La tavola n. 9 “Sistema del territorio rurale e della rete ecologica” (composta da n. 23 tavole) è stata modificata aggiornando la legenda, senza quindi modificare i contenuti.



Come riportato all'art.10 lettera e) l'intervento è compatibile in quanto il PUA sarà realizzato in un'area inutilizzata già destinata ad altra attività diversa da quella agricola. Inoltre saranno realizzate opere non invasive, come il bacino di laminazione, al fine di garantire il riequilibrio idraulico.

II PALAV

Il Piano è stato redatto dall'amministrazione regionale del Veneto su incarico esplicito della legge statale fondamentale relativa alla "salvaguardia di Venezia" (legge n. 171/1973), e viene recepito come parte integrante del P.T.R.C., adottato il 23 dicembre 1986 dopo una lunga procedura di approfondimento, è stato completamente rinnovato e nuovamente adottato il 23 di-

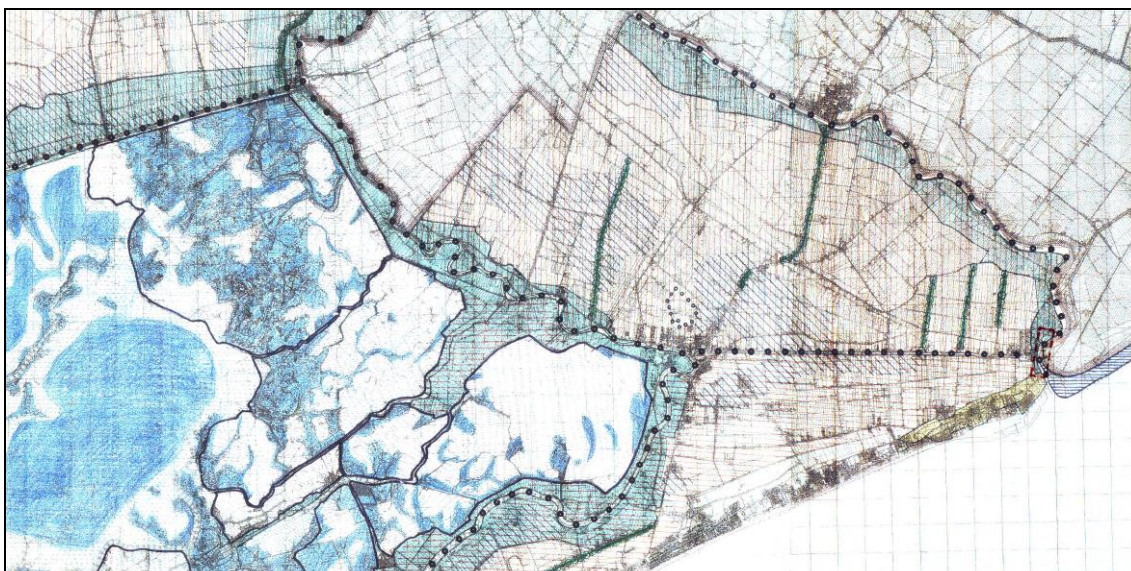
cembre 1991 e l'approvazione definitiva è arrivata con P.C.R. n. 70 il 9 novembre 1995.

Il Piano in oggetto si pone allo stesso livello di pianificazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento ed affianca, alle indicazioni tipiche di un piano urbanistico – territoriale, quelle della valenza paesistica, come richiesto dalla legge 43/1985 sulla tutela dei beni culturali e panoramici, e quelle della conservazione ambientale, del restauro monumentale e dello sviluppo culturale, e pertanto le indicazioni derivanti dal Piano devono pertanto essere recepite all'interno dei Piani Regolatori dei Comuni compresi nella sua area d'intervento.

Il perimetro del Piano d'Area comprende 16 comuni: Campagna Lupia, Camponogara, Chioggia, Dolo, Jesolo, Marcon, Martellago, Mira, Mirano, Musile di Piave, Quarto d'Altino, Salzano, Spinea e Venezia in provincia di Venezia; Codigò in provincia di Padova, e Mogliano Veneto in provincia di Treviso.

Il Piano è articolato in sistemi, ed in particolare suddivide le sue previsioni nel settore insediativo–produttivo, in quello ambientale–culturale, quello infrastrutturale. Particolare attenzione è posta sulla tutela e la protezione del paesaggio agrario dell'entroterra, caratterizzato dalla presenza della trama della centuriazione, dalla convergenza di numerosi corsi d'acqua che definiscono degli ambiti di particolare pregio paesaggistico, e dalla presenza di numerose ville venete e di altri monumenti diffusi sul territorio. L'inserimento del tracciato di progetto nel Piano d'Area, permette di valutare gli elementi di compatibilità ambientale che questo tipo di intervento ha con il territorio in cui andrà ad insediarsi e di valutare gli eventuali impatti possibili.

Come si osserva dall'immagine in seguito riportata, l'area oggetto dell'intervento proposto, ricade a ridosso del centro abitato di Ca' Fornera in un'area identificata come "Ambito agrario delle bonifiche recenti con basso grado di polverizzazione aziendale" art. 37.



Il PUA in oggetto, posto a ridosso tra l'abitato e gli impianti sportivi, non influenza il sistema agrario territoriale. Sul lato confinante con aree agricole saranno previsti interventi per la mitigazione visiva.

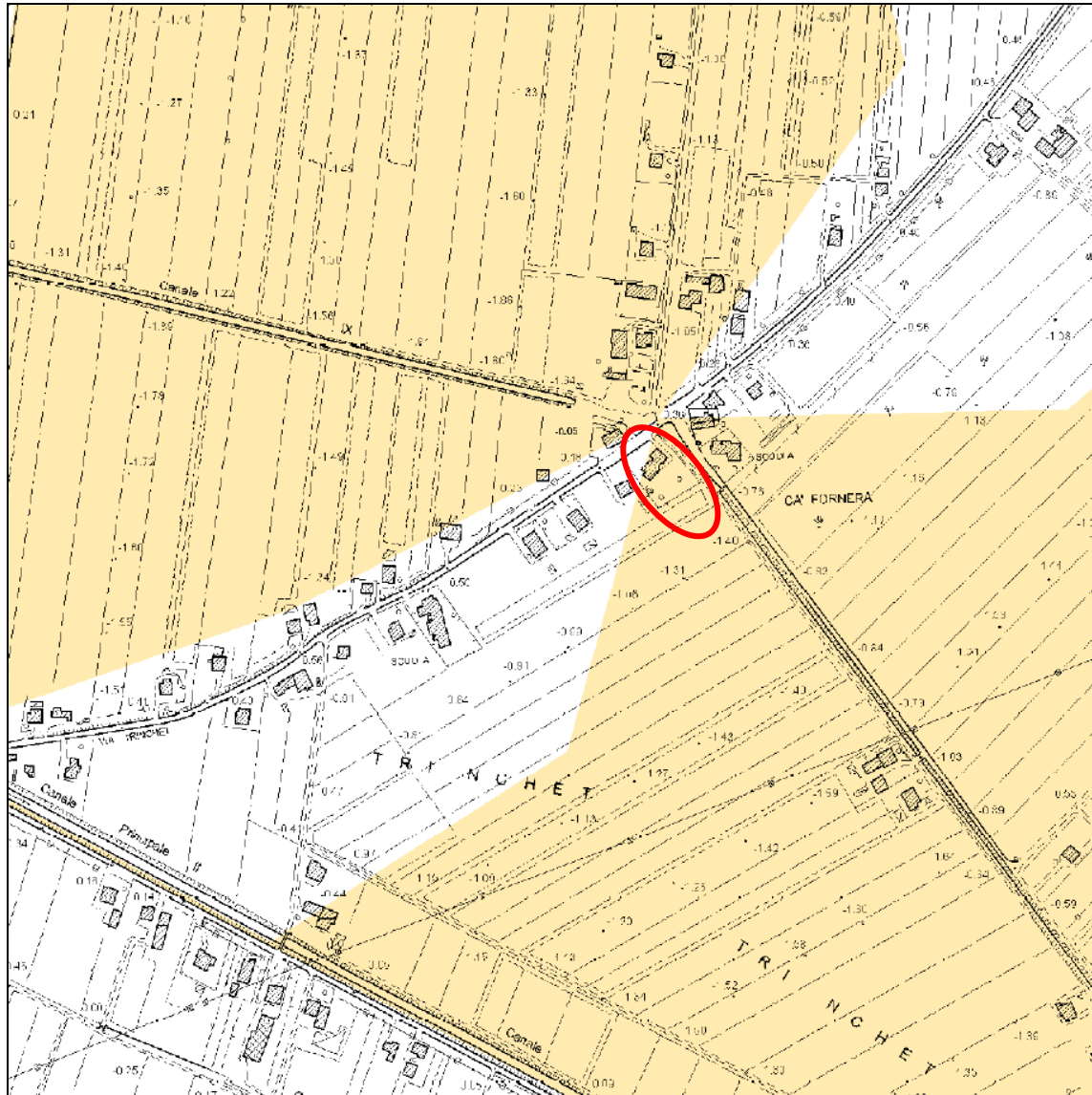
Il PAI del Bacino del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza

L'ambito sul quale insiste l'intervento proposto è soggetto alla competenza dell'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione; in particolare è soggetto alle disposizioni del Bacino del Fiume Piave.

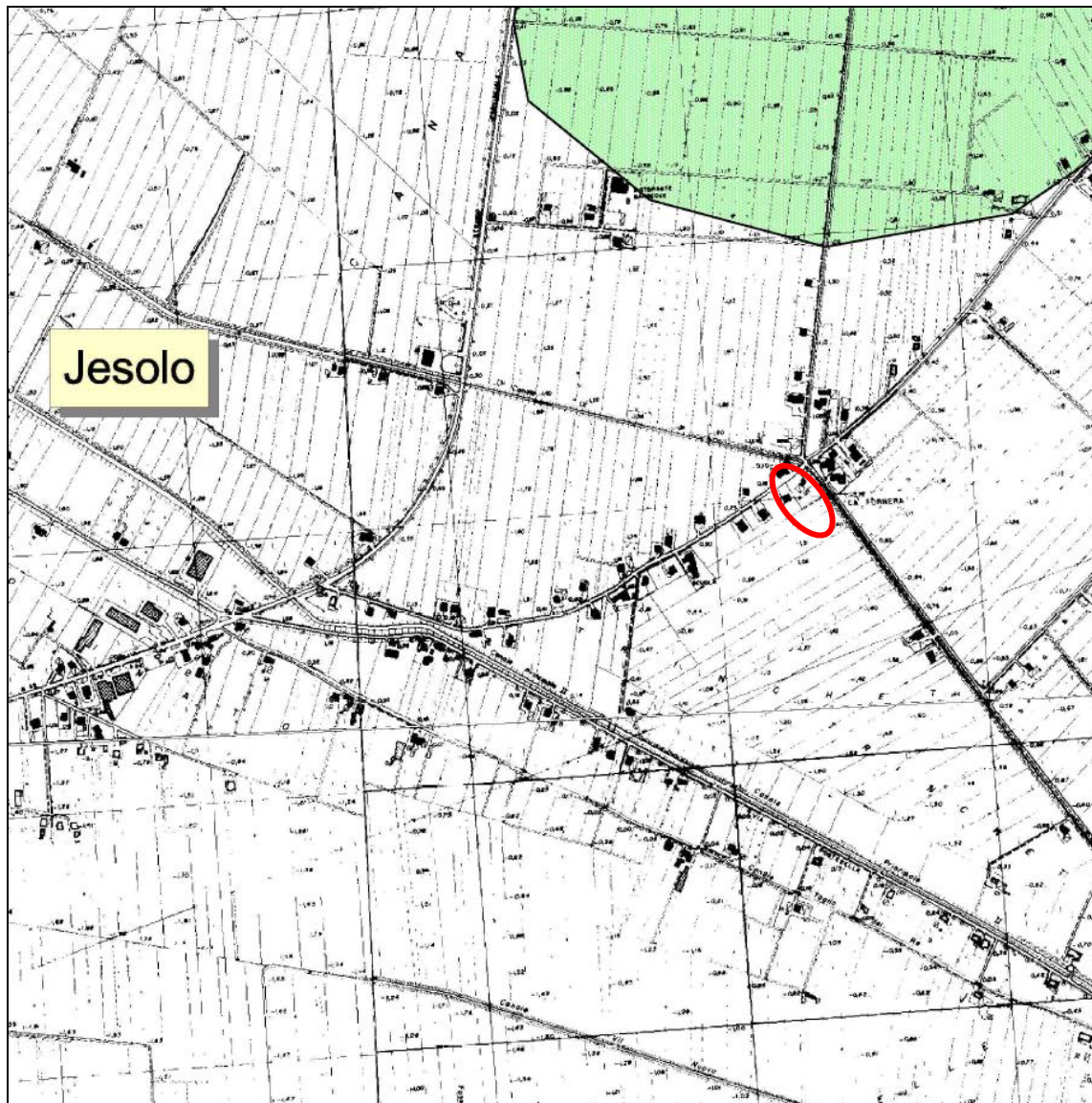
L'attività di pianificazione sviluppata dall'Autorità di Bacino nel campo della difesa del suolo, per il fiume Piave, è consistita nella redazione del Piano Stralcio per la Sicurezza Idraulica del Bacino del fiume Piave (P.S.S.I.) e del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione (P.A.I.).

Dei due strumenti di pianificazione solo il P.S.S.I. ha già concluso il proprio iter di approvazione (D.P.C.M. 2.10.2009), mentre il P.A.I. è giunto alla fase conclusiva del processo di adozione (Comitato Istituzionale del 09.11.2012, G.U. n.280 del 30.11.2012).

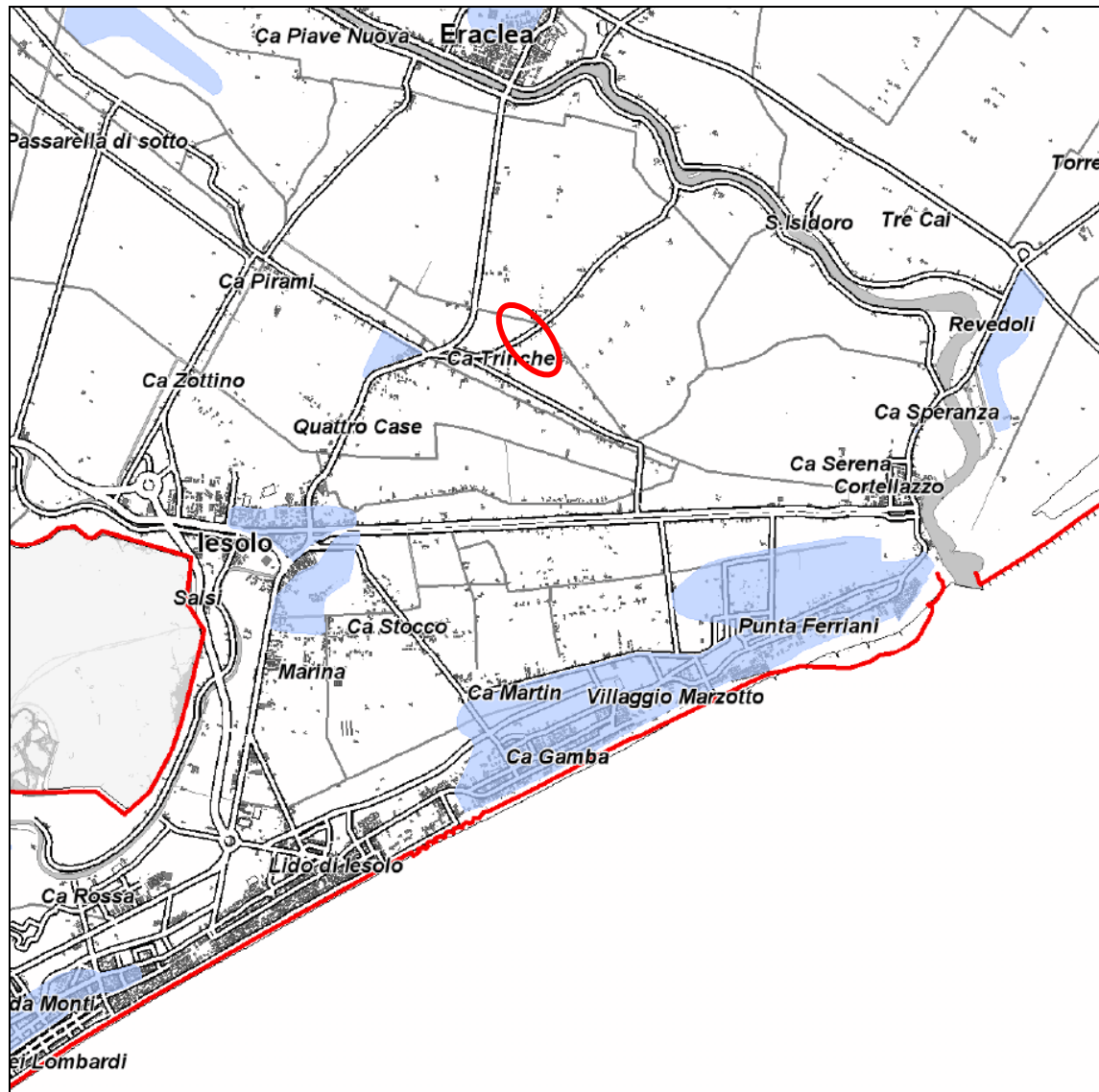
Come evidenziato negli elaborati grafici del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Piave, di cui si riporta uno stralcio in seguito, l'ambito d'intervento interessa un'area individuata come *“zona di attenzione idraulica”* che fa riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia.



L'intervento prevede la realizzazione di edifici privi di piano interrato o seminterrato che prevedano opere di scavo e locali interrati. Unica eccezione per il bacino di laminazione che sarà realizzato in quanto opera di mitigazione della pericolosità e del rischio.



La tavola 11 “Pericolosità Idraulica” del Progetto di Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Piave indica l’area come zona esterna a fenomeni di esondazione con particolari rischi.

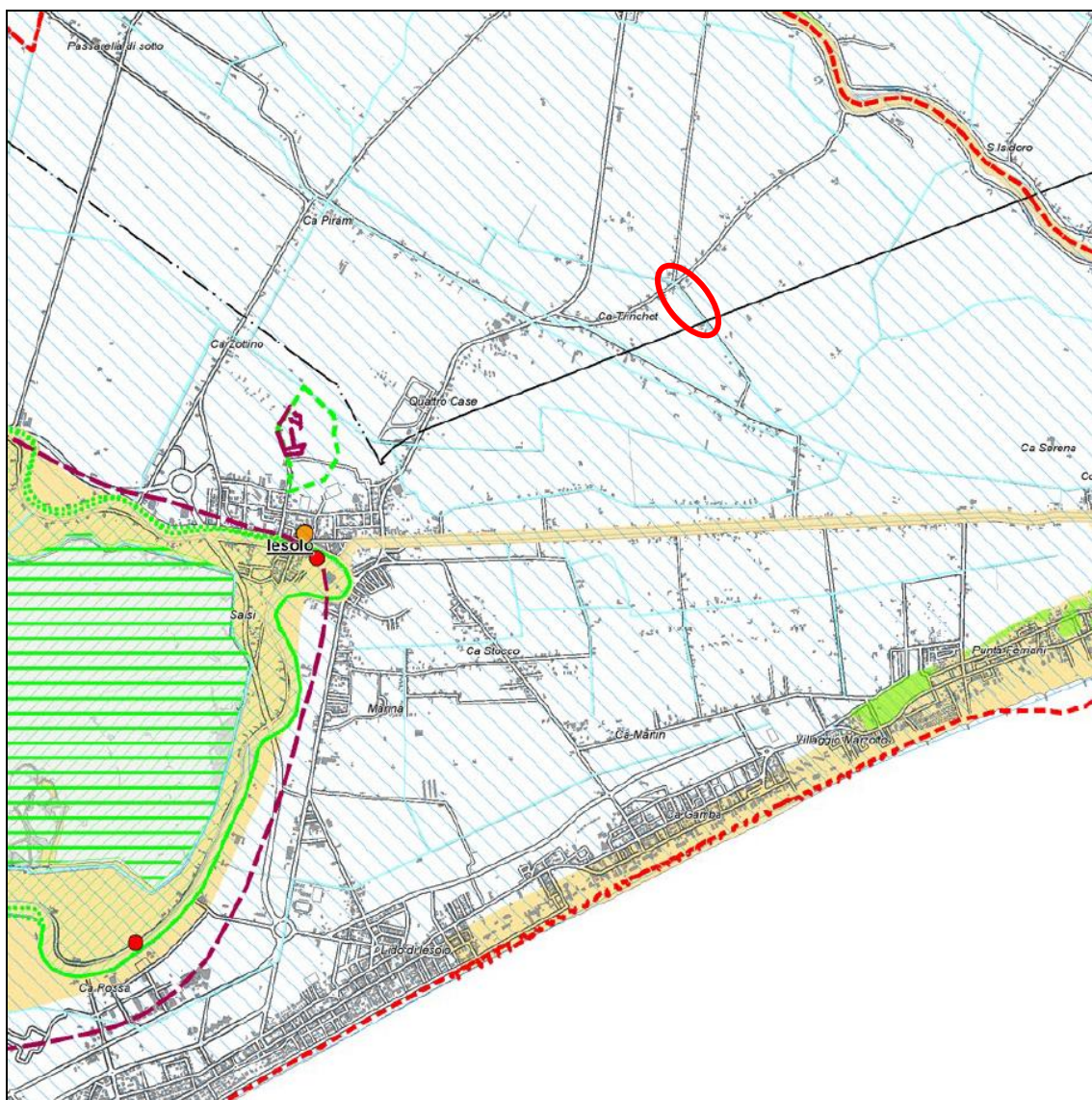


Nella elaborato C "Sistema Ambientale Rischio Idraulico per Esondazione" facente parte integrante del PTCP della Provincia di Venezia, adottata dal Consiglio Provinciale DCP n. 104 del 05/12/2008 e Approvata dalla Regione con DGR n.3359 del 30/12/2010, in merito alle zone particolarmente soggette ad esondazioni in caso di eventi piovosi di forte intensità, l'area in oggetto è al di fuori delle aree allagate negli ultimi 5-7 anni.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Venezia

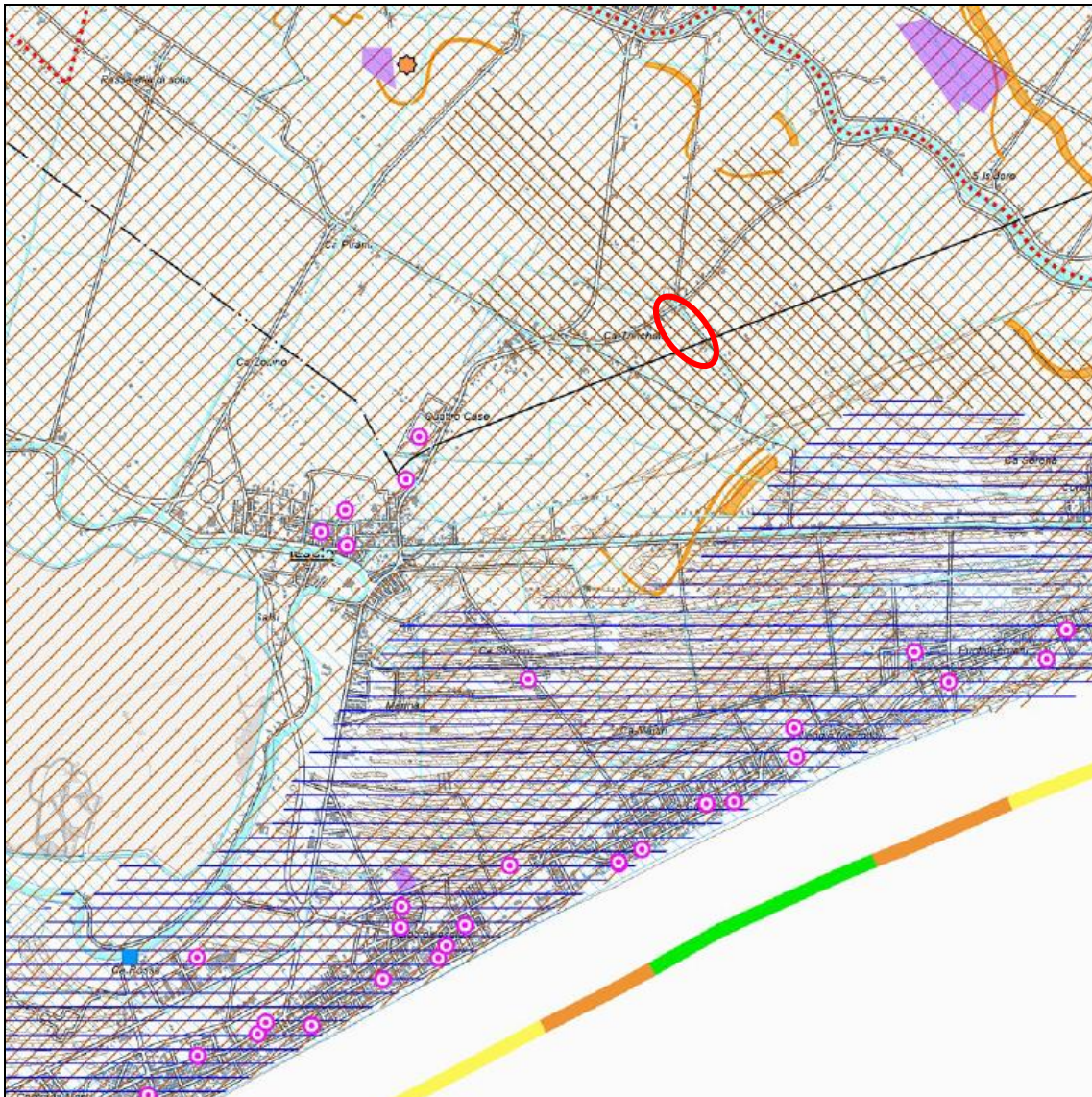
Le indicazioni formulate a livello regionale sono state recepite e declinate dalle amministrazioni provinciali nella stesura dei propri strumenti urbanistici. I diversi Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale, infatti, confermano le costanti che caratterizzano e orientano la pianificazione territoriale a scala regionale. In particolare il PTCP della Provincia di Venezia, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 3359 del 30.12.2010 e successivamente con Delibera di Giunta Provinciale n. 8 del 01.02.2011 conferma e meglio definisce i vincoli ambientali impostati da leggi superiori.

L'area del PUA "Ca' Fornera" ricade in area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI, secondo le disposizioni della tavola n.1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale".



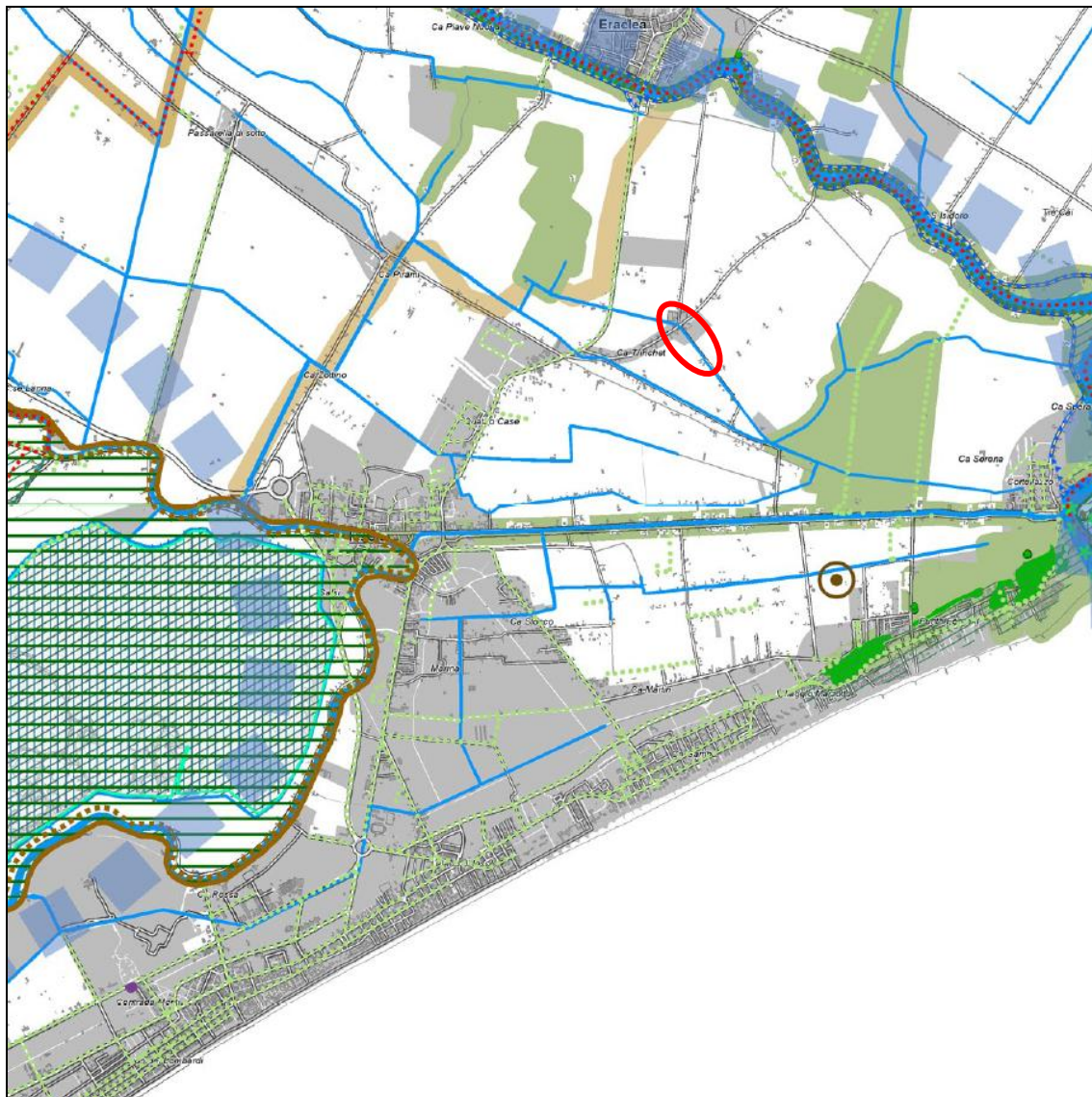
La tavola n. 2 “Carta delle fragilità” indica che l’ambito del PUA si colloca su aree con “Rilevanza del fenomeno della subsidenza da alta ad altissima (isoipsa 1 m slm)” (art. 16), “Pericolosità idraulica in riferimento ai P.P.A.I. adottati o ai P.A.I. approvati” (art. 15), “Classe di salinità del suolo alta” (art. 16).

In merito agli ambiti di vulnerabilità degli acquiferi individuati dal PTCP, la normativa prescrive che gli interventi che possono produrre inquinamento del suolo e sottosuolo devono essere accompagnati da uno studio idrogeologico di dettaglio che ne definisca l'ambito operativo sostenibile e gli eventuali accorgimenti tecnici volti alla salvaguardia della risorsa acqua.

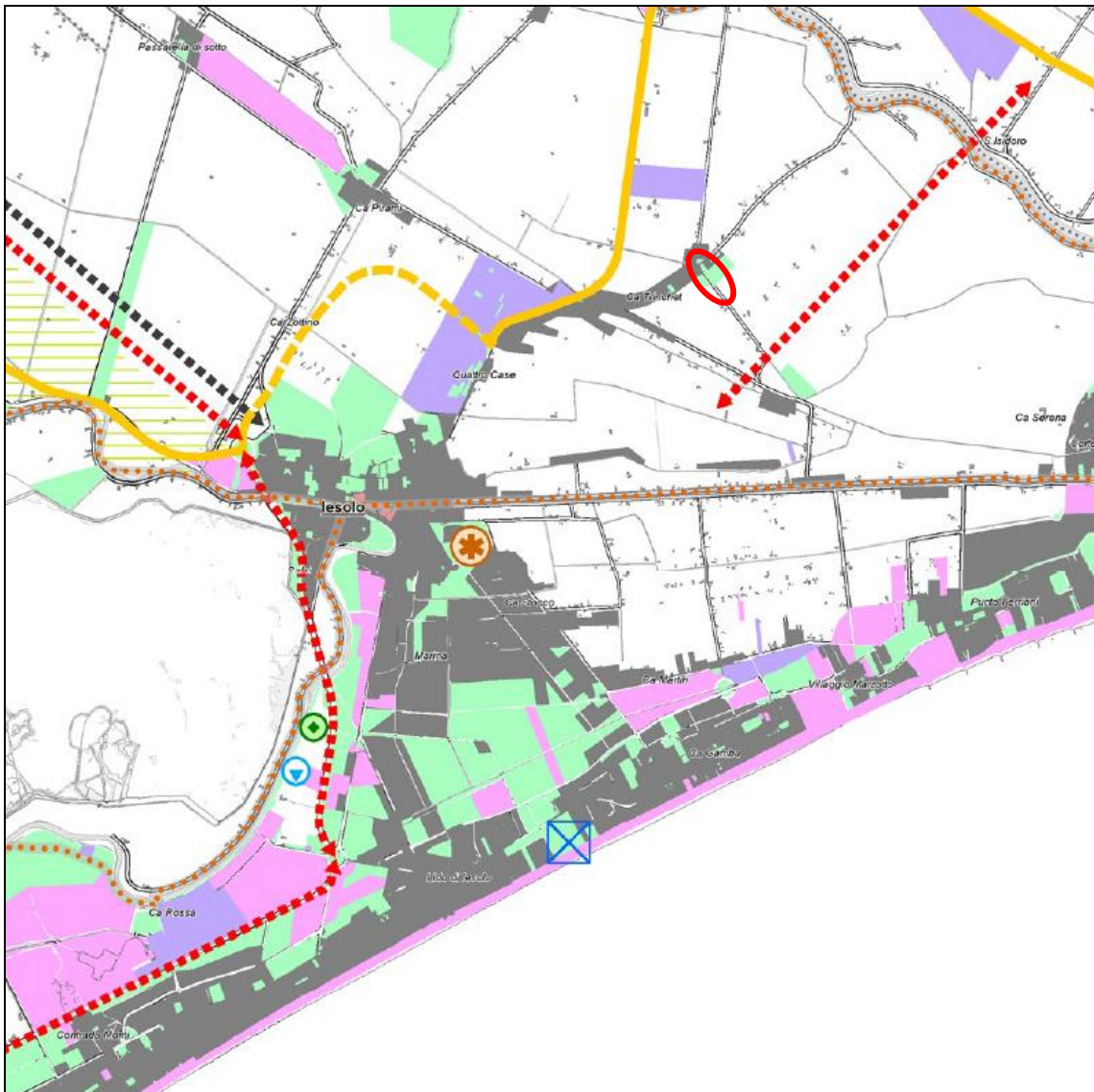


La tavola n. 3 “Sistema ambientale” indica che l’intervento non interessa particolari ambiti di pregio ambientale, tuttavia in prossimità dell’intervento è presente un Canale della rete di bonifica del territorio normato agli articoli 25 e 30 “Corso d’acqua e specchio lacuale”.

L’area d’intervento inoltre è individuata come area urbanizzata non facente parte del sistema ambientale circostante.



La tavola n. 4 del PTCP “Sistema insediativo-infrastrutturale”, indica che l’ambito d’intervento è collocato su aree in origine destinate a servizi. Inoltre nella zona è prevista l’ipotesi progettuale di connessione viaria ai sensi dell’articolo 56 delle NTA.



L'estratto della tavola 5 del paesaggio mette in evidenza che l'area interessata dal PUA rientra all'interno del paesaggio intensivo della bonifica. Infatti l'area risulta essere marginale alla zona individuata fra gli elementi storici come possibile Lago del Piave della Serenissima.



Nella relazione del PTCP sono precisati gli obiettivi riguardo i diversi temi e in particolare per la riorganizzazione del turismo.

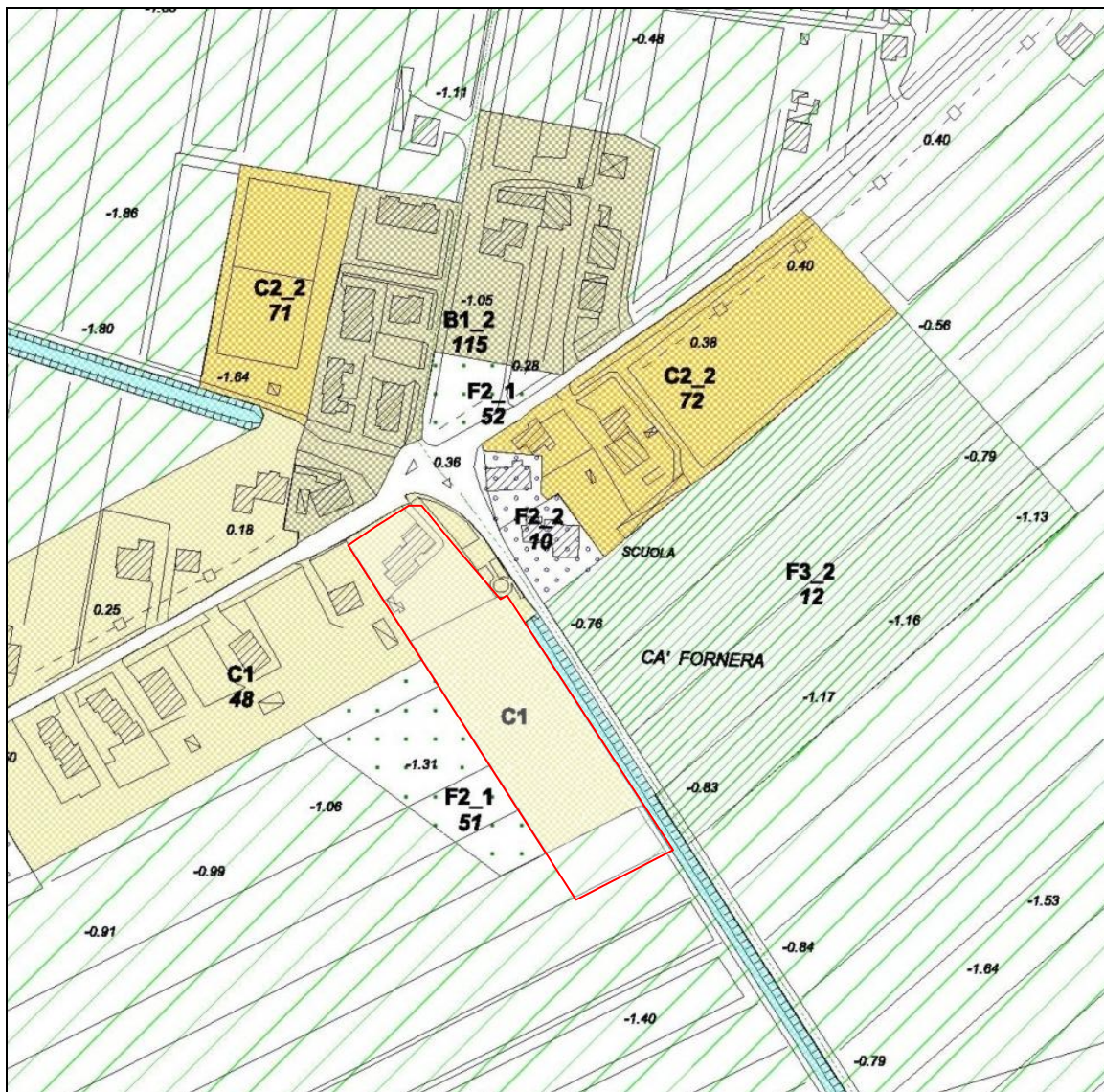
Il PTCP può influenzare la riorganizzazione e la qualificazione delle aree, assecondandone e sostenendone gli sviluppi positivi sotto il profilo economico, sociale e culturale e contenendo gli effetti negativi o comunque indesiderabili.

Il Piano prevede per quest'area a ridosso della costa la qualificazione del sistema retro-costiero. A tal proposito lo stesso PTCP al punto 6.5 *Le politiche abitative* della relazione Illustrativa incentiva lo sviluppo ed integrazione delle aree retroterra per riqualificare il litorale.

La pianificazione comunale

Piano Regolatore Generale (PRG)

Il P.R.G. vigente, approvato con modifiche d'ufficio dalla Giunta Regione Veneto con delibera n.1979 del 19.07.2002, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 79 in data 13.08.2002 e con successivo Decreto n.2013 del 19 giugno 2013 "Approvazione accordo di programma per variante urbanistica in comune di Jesolo – ditta Secis" la trasformazione dell'area prima destinata a servizi per la collettività F2.1 in zona C1 residenziale.



Nello specifico si riportano l'estratto della Norme Tecniche d'Attuazione vigenti.

Art. 12 - Zona di completamento "C 1"

Trattasi di aree a prevalenza residenziali parzialmente edificate.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione del volume esistente, con eventuale accorpamento o ricomposizione degli edifici principali e delle pertinenze.

E' ammesso, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., l'ampliamento delle singole unità immobiliari fino ad un limite max del 20% del relativo volume esistente, per una sola volta e a condizione che sia organicamente composto nel corpo principale e tale da non comportare aumento delle unità immobiliari esistenti.

E' consentito l'ampliamento, ove previsto o possibile, o l'accorpamento di volumi con realizzazione di strutture in elevazione del fronte degli edifici verso strada anche a minor distanza rispetto a quanto previsto dal DM 1444/1968. E' fatta salva la distanza minima tra pareti finestrate pari ml 10,00 e le distanze tra confini di proprietà pari a ml 5,00. La distanza minima dalle strade nel caso di nuova edificazione o demolizione e ricostruzione (salvo i casi previsti dal D.P.R. 380/2001) è di ml 5,00.

E' consentita la destinazione commerciale-direzionale per quelle attività di supporto alla residenza e l'artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque di carattere incompatibile con la residenza.

Sono ammessi interventi di nuova edificazione esclusivamente nei lotti individuati nella tavola di P.R.G. n.13.3.(n.) (scala 1:2000) secondo i seguenti parametri:

- lotto di tipo "C" densità fondiaria di fabbricazione 0.6 mc/mq con un massimo di 1200 mc.
- lotto di tipo "R" come da tabella in appendice.
- Limite di altezza: 2 piani f.t. per edifici unifamiliari e 3 piani f.t. per edifici plurifamiliari, se non diversamente prescritto nelle norme particolari dei singoli lotti.

Z.T.O.	Num.	Oss.	Norma puntuale
C1	123		In quest'area è ammessa l'edificazione di una volumetria massima pari a 5.575 mc in conformità a quanto previsto dall'accordo di programma, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 11/2004, "per la trasformazione di un'area F2.1 di interesse comune in residenziale con redistribuzione della cubatura prevista per il lotto C n. 1558".

Il Documento Preliminare del Piano di Assetto del Territorio di Jesolo

Il "Documento Preliminare" del PAT è stato redatto ai sensi degli artt. 3, 5 e 15 della L.R. 11/2004, ed è stato approvato dalla Giunta Comunale di Jesolo con D.G.C. n. 68 del 10.03.2005; integrata con successiva n. 84 del 22.03.2005.

Secondo il Documento Preliminare, il PAT dovrà introdurre il concetto di "Città Estiva" e "Città Invernale" in modo da rispondere alla disparità tra la popolazione presente nel territorio comunale nelle due stagioni, ma dovrà altresì porre particolare attenzione al settore turistico nelle sue varie forme, cercando di valorizzarlo e renderlo sempre competitivo.

Un obiettivo del documento è quello di incoraggiare dapprima e poi sostenere un aumento della popolazione della città di Jesolo pianificato e ben controllato. Gli sforzi iniziali dovrebbero **cercare di espandere sia la popolazione residente** che la base economica della comunità in uno sforzo per assicurare una crescita stabile autoalimentante e duratura.

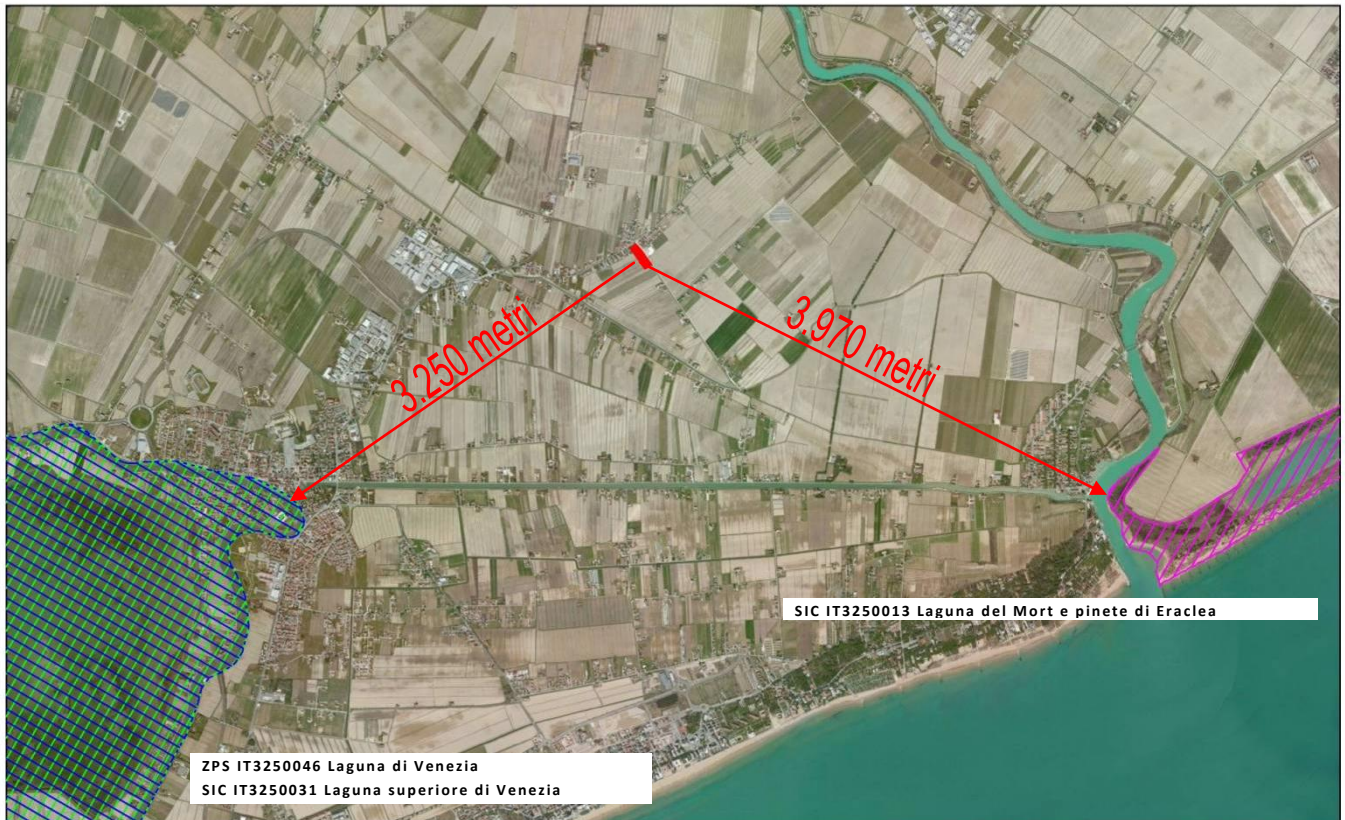
III. Quadro di riferimento ambientale

Il PUA in oggetto ricade in un'area esterna a siti di interesse dal punto di vista ambientale e paesaggistico. In particolare i terreni interessati dall'opera di trasformazione sono equidistanti da due aree di rilevanza naturalistica rientranti all'interno dei siti della Rete Natura 2000:

- ZPS IT3250046 Laguna di Venezia;
- SIC IT3250031 Laguna superiore di Venezia incluso nella ZPS;
-
- SIC IT3250013 Laguna del Mort e pinete di Eraclea.
-

L'area di PUA è posta a:

- circa 3.250 m ad Est della Laguna superiore di Venezia;
- circa 9.970 m a Nord-Ovest della SIC IT3250031 Laguna del Mort e pinete di Eraclea.



L'estratto della tavola 5 del paesaggio del PTCP mette in evidenza che l'area interessata dal PUA rientra all'interno del paesaggio intensivo della bonifica. Infatti l'area risulta essere marginale alla zona individuata fra gli elementi storici come possibile Lago del Piave della Serenissima.

Lo sfruttamento dei terreni agricoli ha eliminato quasi totalmente qualsiasi macchia di vegetazione spontanea; anche lungo i fossi, i canali e le scoline irrigue non sono presenti specie arboree atte a favorire l'insediamento di specie faunistiche presenti in altre zone nella quale l'antropicizzazione è meno sentita.

IV. Caratteristiche dimensionali

Il PUA in oggetto riguarda una superficie territoriale di 10.933 mq circa alla quale andranno aggiunte le superfici di demanio comunale oggetto di intervento di rifacimento.

Il volume che si andrà ad edificare sarà pari a 5.575 mc.

La superficie, ora solo parzialmente coltivata ma per la maggior parte incolta, è servita da rete superficiale di scolo che fa capo tramite il capofosso, al Canale Consorziale Nono posto lungo via Fornera, in parte tombinato.

Di seguito si sintetizzano i principali dati relativi all'intervento:

Piano Urbanistico Attuativo "Ca' Fornera"		
	Sup. Territoriale	Volume
U.M.I. 1	10.933 mq	5.575 mc
U.M.I. 2	5.800 mq	
totale	16.733 mq	5.575 mc

Dettaglio dimensionale U.M.I. 1		
Volume realizzabile	5.575	mc
Superficie Fondiaria	7.901	mq
Densità territoriale – Indice fondiario	0,70	mc/mq
Distanza minima dei fabbricati dai confini	5,00	ml
Distanza minima tra pareti finestrate dei fabbricati	minimo 10,00	ml
Distanza minima tra pareti non finestrate	5,00	ml

V. Impatti ambientali

Per esaminare e valutare le possibili ripercussioni del PUA nelle diverse componenti ambientali del territorio si è fatto riferimento alle informazioni desunte dagli strumenti di pianificazione vigenti sia a scala comunale che a scala provinciale e a quanto emerso dai sopralluoghi effettuati nella zona.

Di seguito vengono indicate le informazioni inerenti ogni effetto o ricaduta determinata dal PUA nei confronti delle principali componenti ambientali che caratterizzano il sito in esame.

<u>IMPATTI AMBIENTALI</u>			
Trasformazioni dell'Area	Componenti Ambientali	Settori di Intervento	Potenziati Impatti
NUOVO VOLUME 5.575 mc ABITANTI + 40 ab/eq. NUOVA PIAZZA 630 mq NUOVA VIABILITÀ 910 mq AREE A VERDE 1.350 mq	ARIA	INQUINAMENTO ATMOSFERICO	Emissione di polveri e gas di scarico durante la fase di realizzazione delle opere.
			Aumento dei gas inquinanti dovuti ai nuovi impianti residenziali.
			Aumento dei gas di scarico dovuto all'aumento del traffico veicolare.
		INQUINAMENTO ACUSTICO	Rumore dovuto alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei nuovi fabbricati.
			Aumento del rumore legato al maggior traffico veicolare.
			Aumento di rumore a causa degli impianti tecnologici.
	ACQUA	PERMEABILITÀ	Aumento delle aree impermeabili.
	AMBIENTE URBANO	TRAFFICO	Aumento del traffico veicolare.
		RIFIUTI	Aumento del volume di rifiuti prodotti.
		PAESAGGIO	Modifica del confine urbano-agrario.

VI. Mitigazioni

Di seguito verranno analizzati alcuni parametri che potranno incidere con l'attuazione della trasformazione urbanistica proposta: nuovo insediamento, volumi, altezze, aree verdi, materiali costruttivi, impianti tecnologici.

Nuova sistemazione urbana:

L'attuazione del PUA prevede la realizzazione di nuove opere per la risistemazione urbana del centro della località di ca' Fornera.

Tali opere saranno realizzate su aree già urbanizzate o già destinate alla trasformazione urbana.

Mitigazioni prescrittive previste

- I materiali impiegati per la realizzazione della piazza avranno superficie opaca in modo da evitare effetti di riflessione della luce sia diurna che notturna evitando di aumentare l'inquinamento luminoso. Saranno adottate betonelle in calcestruzzo con colori che vanno dal rosa al rosso mattone e dal grigio al marrone tenue così da non avere effetti impattanti sul resto del centro urbano.
- Le aiuole saranno piantumate con essenze arboree per lenire l'effetto di cementificazione del centro stesso.
- Saranno realizzate nuove aree verdi di filtro tra l'area urbana pubblica e le aree residenziali private.



Nuovo volume residenziale-commerciale:

Il PUA “Ca Fornera” è stato proposto per consentire la redistribuzione di un volume edilizio consistente ricadente all’interno di una piccola area edificabile su un’area più ampia, già destinata ad attività diverse da quelle agricole, così da ridurre la densità edilizia e poter realizzare così edifici più bassi e con tipologie edilizie più consone al contesto urbano esistente.

Mitigazioni prescrittive previste

- Il volume edilizio **deriva da un’edificio esistente inagibile**. Esso sarà demolito e ricostruito. L’attuazione del PUA, con la realizzazione delle opere pubbliche di riqualificazione urbana, ha portato ad un aumento di volume del 15%.
- La realizzazione di edifici monofamiliare o bifamiliari di piccole dimensioni consente di **ridurre notevolmente l’impatto sul territorio** circostante.

Nuove superfici impermeabili

La realizzazione della nuova strada interna e dei nuovi edifici creerà una riduzione delle superfici permeabili incidendo sul delicato sistema idraulico. Va considerato che l’Amministrazione Comunale aveva destinato quest’area a parcheggio perciò l’attuazione del PUA non incide in alcun modo sul consumo di terreno agricolo.

Mitigazioni prescrittive previste

- L’attuazione del PUA prevede la realizzazione di opere idrauliche per far fronte a eventuali fenomeni di allagamento.
- Le Norme Tecniche di Attuazione prevedono una superficie massima coperta così da bilanciare il rapporto tra superfici impermeabile e permeabile.

Mitigazione facoltativa prevista:

- Si suggerisce in questa sede, l’utilizzo di materiali permeabili per la realizzazione di corsie di manovra e gli stalli all’interno delle proprietà private così da consentire una maggior permeabilità del terreno.

Impatto sull'area agricola circostante:

L'intervento sarà realizzato su un'area marginale a confine tra il centro urbano e la campagna. È qui che andranno maggiormente considerati gli aspetti naturalistici paesaggistici e soprattutto di mitigazione tra due ambienti urbanisticamente contrapposti.

Mitigazioni previste

- I nuovi lotti perimetrali avranno recinzioni verso la campagna realizzate con pali in legno e rete a maglie larghe in modo da non creare una barriera invalicabile alla piccola fauna locale.
- Saranno realizzate siepi lungo i confini al fine di mitigare l'impatto delle nuove abitazioni sulla campagna. Le essenze e la forma delle siepi sarà descritta nei paragrafi seguenti.
- È stato previsto un solo accesso ed una nuova strada interna di distribuzione così da evitare la presenza di accessi dalla strada che avrebbero comportato un maggior impatto visivo verso l'esterno.

Materiali Costruttivi:

In fase di stesura delle Norme Tecniche Attuative del PUA sono stati inseriti degli articoli prescrittivi sull'impiego dei materiali, delle forme e dei colori così da regolarizzare e controllare l'impatto sul territorio circostante.

Mitigazioni prescrittive previste:

- I materiali costruttivi dei nuovi fabbricati potranno essere scelti tra la vasta gamma in commercio. Le prescrizioni fanno riferimento alle finiture come ad esempio l'impiego del coppo nelle coperture degli edifici e del mattone per le pareti con rivestimenti esterni a vista. Inoltre saranno impiegati sistemi di oscuramento a balcone in legno con i colori indicati nelle norme. Anche le opere di lattoneria saranno di forma e colori come prescritto nelle Norme.

Impianti tecnologici

Per quanto riguarda l'impatto degli impianti tecnologici delle nuove residenze e il rumore prodotto dagli stessi, essi saranno valutati al fine di non creare effetti negativi sul territorio.

Anche l'illuminazione pubblica sarà oggetto di studi al fine di limitare al minimo l'inquinamento luminoso garantendo ottimi livelli di prestazione.

Mitigazioni prescrittive previste:

- Le reti tecnologiche saranno disposte in modo da evitare l'attraversamento a vista delle aree a verde e della piazza. Per quanto possibile, le reti tecnologiche saranno interrato per evitare l'impatto visivo.
- Gli impianti tecnologici degli edifici residenziali, vista l'esiguità degli stessi, saranno collocati sulle terrazze sotto i portici al fine di non incidere sull'aspetto visivo delle residenze stesse.
- Gli impianti dei pannelli fotovoltaici e solari verrà integrato nella copertura degli edifici. Questa integrazione riduce notevolmente l'impatto dell'impianto.
- Tutte le unità esterne degli impianti di condizionamento dovranno garantire la soglia acustica fissata dalla normativa.

Mitigazione facoltativa prevista:

- L'illuminazione delle aree esterne dell'intervento dovrà essere realizzato in modo da ridurre l'inquinamento luminoso attraverso l'uso di apparecchi illuminanti schermati verso l'alto, apparecchi illuminanti con fasci direzionabili, disposizioni per la regolazione dell'intensità luminosa nelle ore notturne, di accensione e spegnimento automatico in funzione delle necessità di utilizzo. I dispositivi devono preferibilmente essere a basso consumo energetico con lampade a led.

Altezze dei nuovi edifici:

L'attuazione del PUA comporterà la realizzazione di nuovi edifici su un'area incolta destinata occasionalmente a parcheggio. I nuovi edifici residenziali quindi si confronteranno con il contesto urbano circostante e sui terreni agricoli limitrofi. Anche gli effetti delle nuove ombre prodotte andranno analizzate per valutare l'impatto sugli edifici circostanti.

Mitigazioni prescrittive previste

- L'altezza dei nuovi edifici sarà pari a due piani fuori terra con la possibilità di creare un terzo piano mansardato nella parte centrale. In questo modo il nuovo edificio sarà conforme a quanto già realizzato. In questo modo, con una distanza minima prescrittiva tra edifici di 10 metri, i nuovi edifici non produrranno ombre tali da privare gli edifici circostanti della luce naturale.
- Anche nei confronti delle aree verdi e delle aree pubbliche i nuovi edifici non avranno effetti negativi in quanto sono prescritte distanze dai confini di 5 metri.

Mitigazione facoltativa prevista:

- Si suggerisce in questa sede, che le tipologie di edifici in progetto abbiano richiami agli edifici rurali della zona, con tetti a due falde, portici con pilastri in mattini, modeste dimensioni delle aperture,... oltre al rispetto dei caratteri tipologici prescritti nelle norme.

Impatto sulla viabilità

L'attuazione del PUA e la realizzazione di nuovi edifici residenziali porterà un aumento dei residenti pari a circa 40 abitanti equivalenti. Tale aumento, considerato l'inserimento del nuovo insediamento in un contesto già urbanizzato, non creerà impatti negativi sulla viabilità esistente.

Mitigazione prescrittive previste:

- L'attuazione del PUA con la redistribuzione della cubatura e la scelta di un'insediamento abitativo a bassa densità, consente una perfetta integrazione con il tessuto circostante incrementando sensibilmente il carico sulla viabilità.

Inquinamento atmosferico

L'aumento dei residenti, e di conseguenza del traffico locale, comporterà un relativo aumento dell'inquinamento dovuto ai gas di scarico che unito all'incidenza dei gas prodotti dalle centrali termiche delle singole unità, incideranno inevitabilmente sulla qualità dell'aria.

Mitigazione prescrittive previste:

- La viabilità della località e la vicinanza alla strada statale che collega Jesolo ad Eraclea, impedisce la formazione di ingorghi che aumentino notevolmente lo smog locale.
- I nuovi impianti tecnologici di cui verranno dotate le nuove unità abitative saranno ad alta efficienza con elevate rese e bassi consumi. Ciò garantirà una bassa emissione di gas di combustione nell'ambiente.

Mitigazione facoltativa prevista:

- Al fine di ridurre ulteriormente l'emissione di gas nell'atmosfera, si propone l'impiego di tecnologie per lo sfruttamento di energie rinnovabili come pannelli solari e fotovoltaici che nel contempo riducono i consumi e le emissioni nocive in atmosfera.

Sistema di raccolta dei rifiuti

Come per la viabilità, l'insediamento di circa 40 abitanti comporterà un aumento del carico di rifiuti prodotti. Tale aumento era già previsto dal PRG in quanto il PUA non ha aumentato il volume esistente in modo tale da modificare le previsioni sulla produzione di rifiuti.

Mitigazioni prescrittive previste:

- Saranno previste due nuove isole ecologiche poste all'interno della nuova strada di lottizzazione in modo da concentrare in due soli punti il conferimento dei rifiuti urbani e nel contempo mascherare le stesse aree per non creare un effetto visivo sgradevole.

Mitigazione facoltativa prevista:

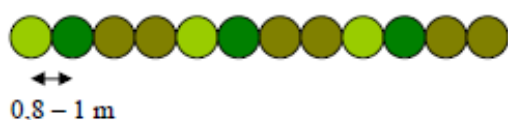
- Le isole ecologiche potranno essere delimitate da una recinzione lignea costituita da listelli sfalsati con altezza pari a ml 1,50 in modo da consentire l'aerazione dell'isola stessa.

VII. Modalità per la realizzazione di filari alberati

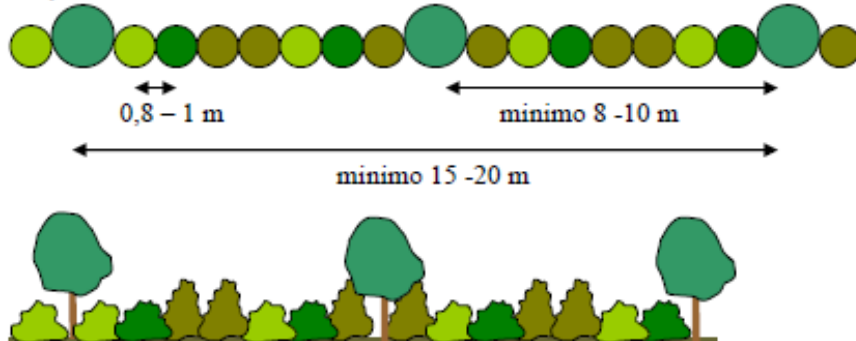
Di seguito vengono riportate ad esempio alcune tipologie di filari e siepi che potrebbero favorire la mitigazione naturalistica e favorire le specie faunistiche presenti nella zona.

IMPIANTI LINEARI (ripetibili anche su più file)

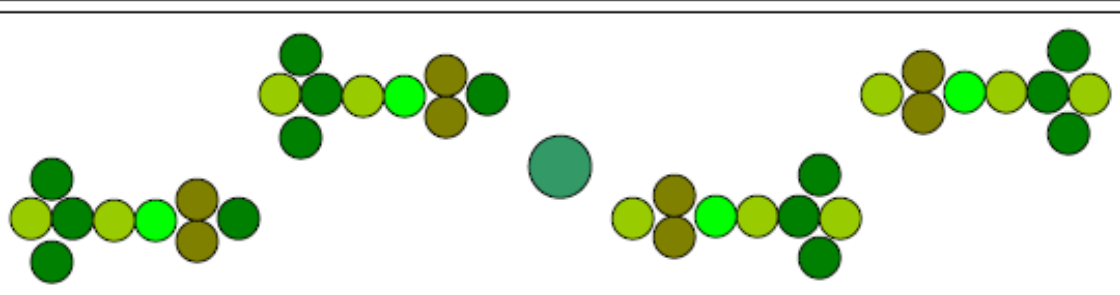
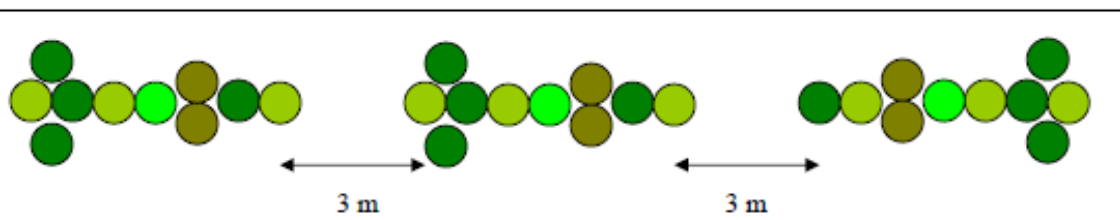
Siepe bassa



Siepe alta



IMPIANTI A GRUPPI



- L'impianto può anche essere costituito da più gruppi di arbusti distribuiti lungo una fascia.
- La ripetizione del modulo può anche essere irregolare ed interessare tutta la superficie disponibile, con l'eventuale inserzioni di alberi alti.
- Si consiglia di piantare gli arbusti ravvicinati per favorire un rapido contatto tra le chiome e il conseguente effetto di copertura, mentre gli alberi d'alto fusto a maturità, devono essere molto distanziati tra loro per favorire lo sviluppo della vegetazione erbacea.
- I singoli gruppi vanno distanziati tra loro almeno 3 metri, per consentire la gestione meccanizzata della vegetazione spontanea.

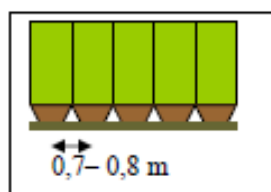
Manutenzione

- Favorire la vegetazione erbacea al piede della siepe; eseguire massimo 2 tagli annui sempre e solo nel periodo compreso tra il 15 luglio e 15 settembre.
- In assenza di strato erbaceo se ne consiglia la semina a strisce di circa 3 -4 metri su entrambi i lati delle siepi e scoline.
- In sostituzione allo sfalcio è possibile effettuare la trinciatura; essa si esegue più lentamente e con strumenti trincianti portati dietro al trattore, concedendo alla fauna maggiore possibilità di allontanamento prima del passaggio delle lame.
- Evitare fertilizzanti, erbicidi, pesticidi sulla banchina erbosa.
- Potare la siepe adulta con tagli di contenimento quando essa tende ad invadere la fascia erbosa.
- Effettuare una periodica rieducazione degli arbusti per favorire il ricaccio dei rami basali.

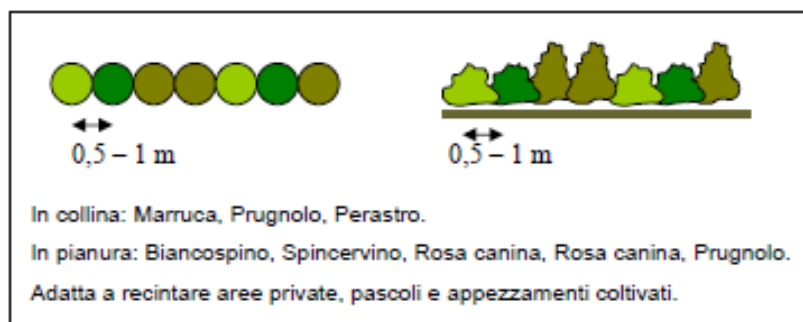
Capacità di alcuni alberi ed arbusti di attrarre l'avifauna		
Specie consigliate		Ospite
<i>Acer campestre</i>	Acer campestre	Frosone
<i>Celtis australis</i>	Bagolaro	Merlo, tortore, colombaccio, frosone
<i>Crataegus nonogyna</i>	Biancospino	Merlo, tordi, pettirosso, storno, beccofrusone, colombaccio, ciuffolotto, cinciarella
<i>Carpinus betulus</i>	Carpino bianco	Frosone
<i>Prunus avium</i>	Ciliegio selvatico	Merlo, tordo, storno, gazza, ghiandaia, cornacchia, colombaccio
<i>Cornus mas</i>	Corniolo	Picchio verde
<i>Evonimus europaeus</i>	Fusaggine	Merlo, tordi, pettirosso, capinera colombaccio, cinciarella e cincia bigia
<i>Ligustrum vulgare</i>	Ligustro	Merlo, tordo, pettirosso, capinera, gazza, colombaccio, ciuffolotto, cinciarella, cincia bigia.
<i>Alnus glutinosa</i>	Ontano nero	Lucherino
<i>Viburnum opulus</i>	Pallon di maggio	Merlo, tordi, pettirosso, capinera colombaccio, ciuffolotto, verdone
<i>Quercus sp.</i>	Querce	Colombaccio, ghiandaia
<i>Cornus sanguinea</i>	Sanguinella	Merlo, tordi, pettirosso, capinera, storno, gazza, beccofrusone, colombaccio, ciuffolotto, cinciarella, cinciallegra, cincia bigia
<i>Cotynus coggygria</i>	Scotano	Merlo, tordi, pettirosso, capinera, storno, colombaccio. ciuffolotto

SIEPI PERIMETRALI per confini di proprietà, giardini, orti, aree prative ecc.

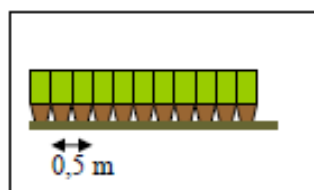
SIEPE MEDIO ALTA DI CARPINO BIANCO (*Carpinus betulus*)



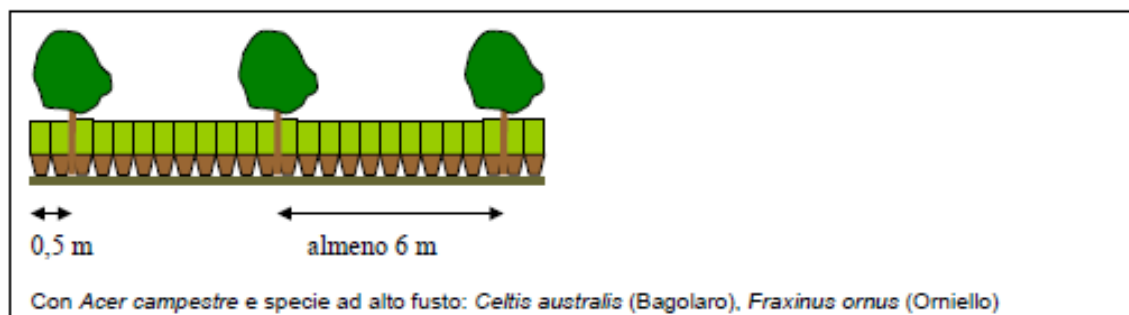
SIEPE DIFENSIVA DI SOLI ARBUSTI SPINOSI



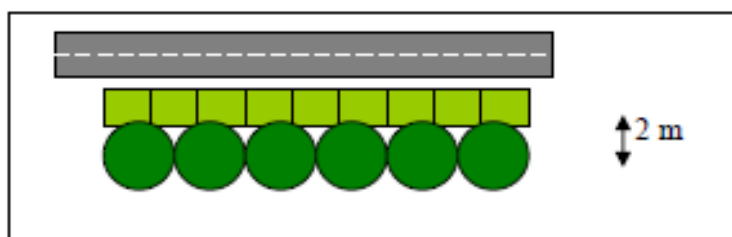
PERIMETRO DELL'ORTO, DELL'AIA, DEL PARCHEGGIO Con Acero campestre (*Acer campestre*)



Variante ombreggiante con alberi alti



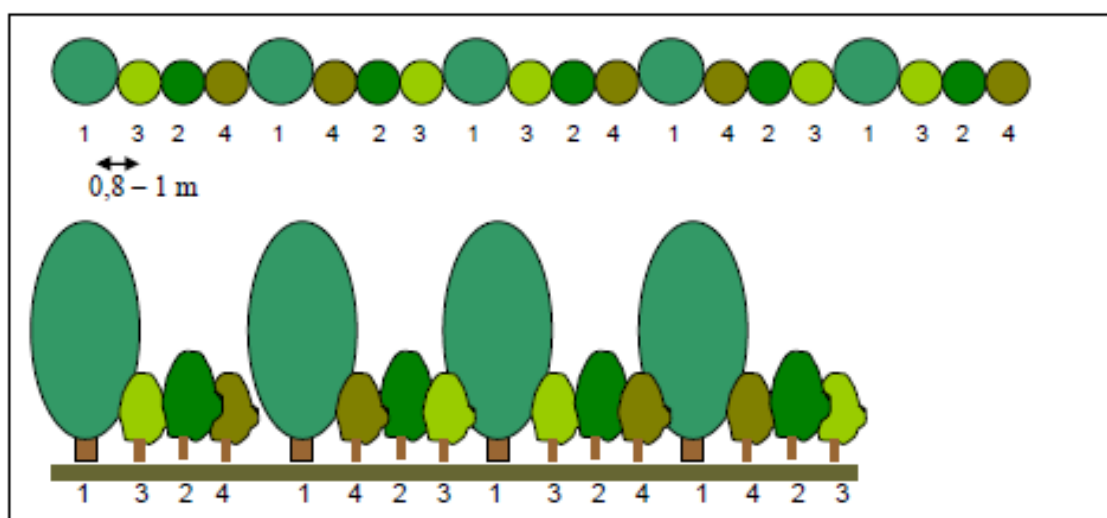
I moduli sopra riportati possono essere combinati tra loro per la realizzazione di siepi bi-filari e tri-filari, per esempio per perimetrare giardini a fronte strada con una doppia siepe.



Specie consigliate per siepi perimetrali		
<i>Acer campestre</i>	Acero campestre	Albero e/o arbusto
<i>Celtis australis</i>	Bagolaro	Albero
<i>Crataegus nonogyna</i>	Biancospino	Arbusto
<i>Carpinus betulus</i>	Carpino bianco	Albero
<i>Cornus mas</i>	Corniolo	Arbusto
<i>Evonymus europaeus</i>	Fusaggine	Arbusto
<i>Ligustrum vulgare</i>	Ligustro	Arbusto
<i>Viburnum opulus</i>	Pallone di maggio	Arbusto
<i>Cotinus coggygria</i>	Scotano	Arbusto
<i>Corylus avellana</i>	Nocciolo	Arbusto
<i>Laburnum anagyroides</i>	Maggiociondolo	Albero
<i>Sorbus domestica</i>	Sorbo	Albero

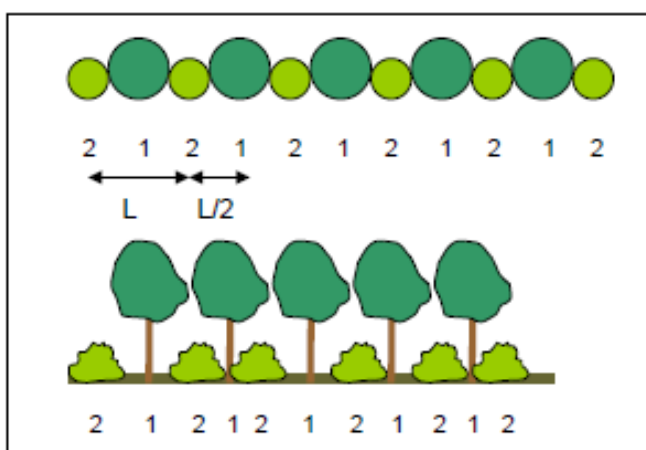
SIEPE CAMPESTRE MEDIO BASSA MONIFILARE

Adatta attorno a case di campagna, giardini, lungo muri e muretti, in pianura ed in collina.



Specie consigliate		
1 <i>Acer campestre</i>	Acero campestre	Albero da potare o ceduire
2 <i>Cornus mas</i>	Corniolo	Arbusto o alberello
3 <i>Viburnum opulus</i>	Pallone di maggio	Arbusto
4 <i>Crataegus nonogyna</i>	Biancospino	Arbusto spinoso
4 <i>Cornus sanguinea</i>	Sanguinella	Arbusto

SCHERMO VISIVO



Specie consigliate	
Essenze arboree 1	
<i>Acer campestre</i>	Acero campestre
<i>Morus sp.</i>	Gelso
<i>Ulmus minor</i>	Olmo campestre
<i>Alnus glutinosa</i>	Ontano nero
<i>Alnus incana</i>	Ontano bianco
<i>Celtis australis</i>	Bagolaro
<i>Salix alba</i>	Salice bianco
<i>Tilia sp.</i>	Tiglio
<i>Quercus sp.</i>	Quercia
Essenze arbustive 2	
<i>Crataegus pyracantha</i>	Biancospino
<i>Salix alba</i>	Salice bianco
<i>Cornus sanguinea</i>	Sanguinello
<i>Cornus mas</i>	Corniolo
<i>Ligustrum vulgare</i>	Ligustro
<i>Viburnum lantana</i>	Viburno lantana

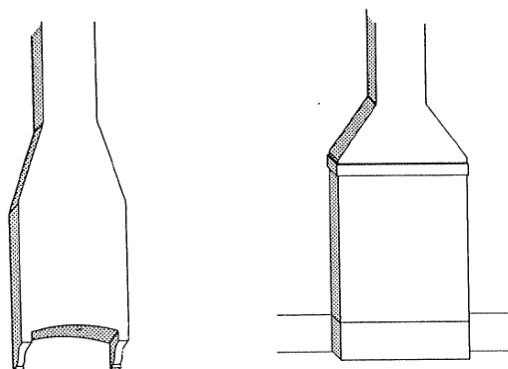
VIII. Componenti architettoniche

Vista la posizione del nuovo insediamento residenziale all'interno della vasta campagna di bonifica del Basso Piave, si prospettano alcune soluzioni architettoniche per alcuni elementi caratterizzanti i nuovi edifici. Esse non sono prescrittive ma faciliterebbero l'inserimento nel contesto.

CAMINI

Oltre al camino costituito dalla semplice canna fumaria rilevante è la presenza di camini provvisti di nicchia. Si differenziano in:

- A) con nicchia sospesa, soprattutto nei casi di edifici rurali con abitazione sovrastante l'annesso rustico;
- B) con nicchia ricavata all'esterno del perimetro dell'edificio.

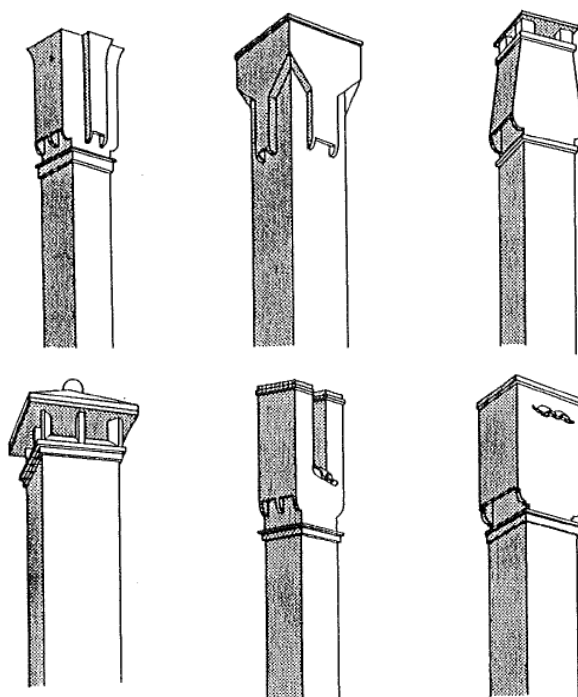


COMIGNOLI

Gli esempi qui riportati rappresentano un campione del patrimonio di forme presenti nel territorio. Si sono infatti riscontrate numerose forme tradizionali, variamente interpretate dalle maestranze del tempo. La seguente classificazione ha dunque solo valore informativo rinviando al caso specifico l'esame accurato della composizione del singolo elemento.

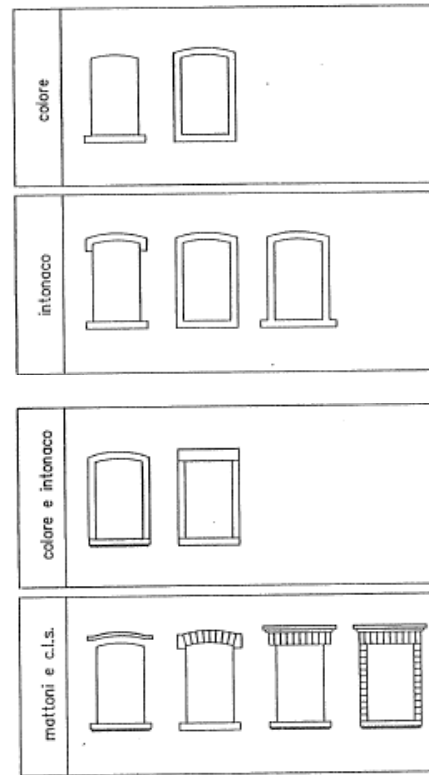
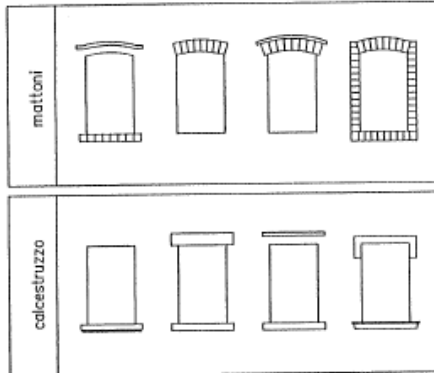
- A) semplice;
- B) a tenaglia o coda di rondine;
- C) composito;
- D) a torretta.

Per l'attacco alla canna fumaria si usavano pezzi speciali al fine di aumentare il valore compositivo del comignolo.



CORNICI DI FORATURE

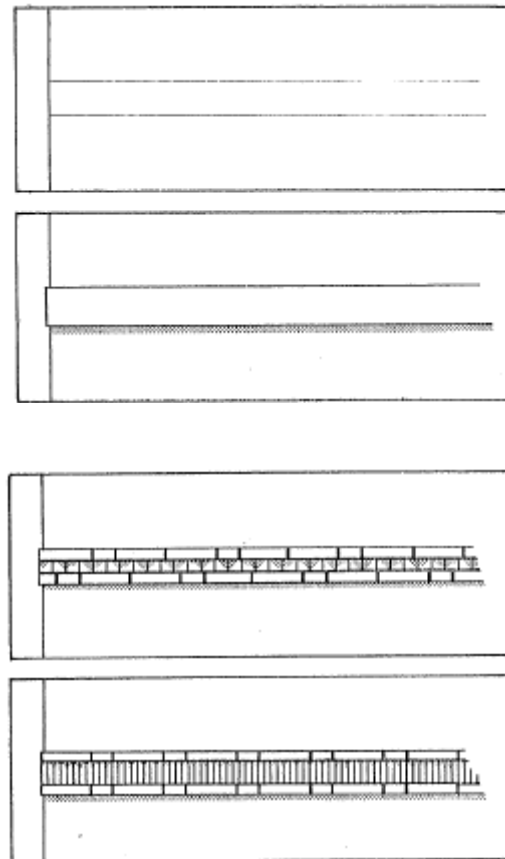
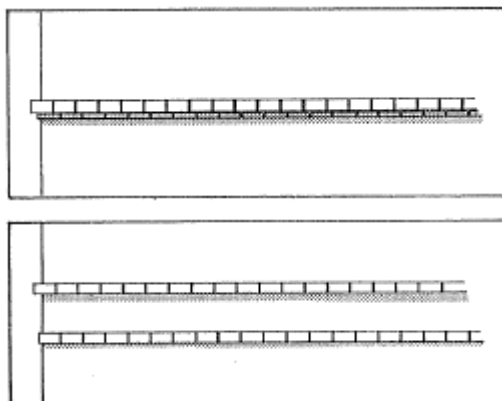
Particolarmente ricca ed articolata è la presenza delle decorazioni nelle forature degli edifici. Si passa dal tipo più semplice costituito dalla fascia marcadavanzale dipinta, a quello più complesso in cui l'incorniciatura dei fori è ottenuta apparentando mattoni a facciavista ed intonaco dipinto.



CORNICI MARCAPIANO

Le cornici marcapiano sono state classificate in relazione alla complessità della loro formazione:

- A) fascia orizzontale colorata;
- B) fascia orizzontale ottenuta con intonaco (molto spesso dipinto);
- C) rilievo semplice, ottenuto con mattoni a facciavista;
- D) doppia fila di mattoni separati da una fascia intonacata e dipinta;
- E) doppia fila di mattoni separata da una o più fasce di mattoni lavorati a dente di sega;
- F) doppia fila di mattoni separata da una fascia di mattoni lavorati a dentelli.



FORATURE: EDIFICI RESIDENZIALI

Le forature degli edifici residenziali possono avere in generale una soluzione ad architrave, ad arco a sesto ribassato oppure a tutto sesto. Numerosi elementi particolari arricchiscono il ventaglio delle soluzioni formali.

