

COMUNE di JESOLO
Provincia di Venezia

Jesolo, 12 Giugno 2014

CAPIOTTO ROBERTO E LAURETTA
FREGONESE LUCIANA

Via Roma Destra, 125
30016 JESOLO (VE)

OGGETTO : Piano Urbanistico Attuativo A.P.U. 1.4, zona C 2.2
L.R. 11/04 ditta Capiotto-Fregonese

PRONTUARIO per la MITIGAZIONE AMBIENTALE

I Committenti:

CAPIOTTO Roberto e Laretta
FREGONESE Luciana
Via Roma Destra, 125
30016 JESOLO (VE)

Il Tecnico :

Dott. For. MARTIN Michele
Via Pescheria, 18
31046 ODERZO (TV)

1. OBIETTIVI E FINALITA' DEL PRONTUARIO

Il prontuario in oggetto è redatto in conformità a quanto prevede la L.R. 23 Aprile 2004 n.11.

La finalità di questo documento è di esaminare gli interventi edilizi connessi all'insediamento residenziale previsto, onde garantire la tutela e salvaguardia dell'ambiente.

Vengono infatti esaminati in questa sede, i potenziali "impatti" ambientali, conseguenti alla realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato A.P.U. 1.4 Capiotto-Fregonese, i quali saranno valutati e, se considerati potenzialmente negativi per l'ambiente, saranno oggetto di interventi di mitigazione.

Le misure di mitigazione saranno identificate come "prescrittive" o "facoltative" per garantire la sostenibilità degli interventi previsti sia in fase di realizzazione che di avvenuto completamento degli stessi.

Si ritiene pertanto, obbligatorio il rispetto di tali indicazioni sia in fase di progettazione che di realizzazione delle opere previste nell' A.P.U. 1.4 Capiotto-Fregonese.

All'interno del prontuario, verranno segnalate anche alcune opere di mitigazione a scala più ampia rispetto al P.U.A. in oggetto, mirate a migliorare sotto il profilo percettivo, gli impatti da e verso l'intervento.

2. INDIVIDUAZIONE AREA

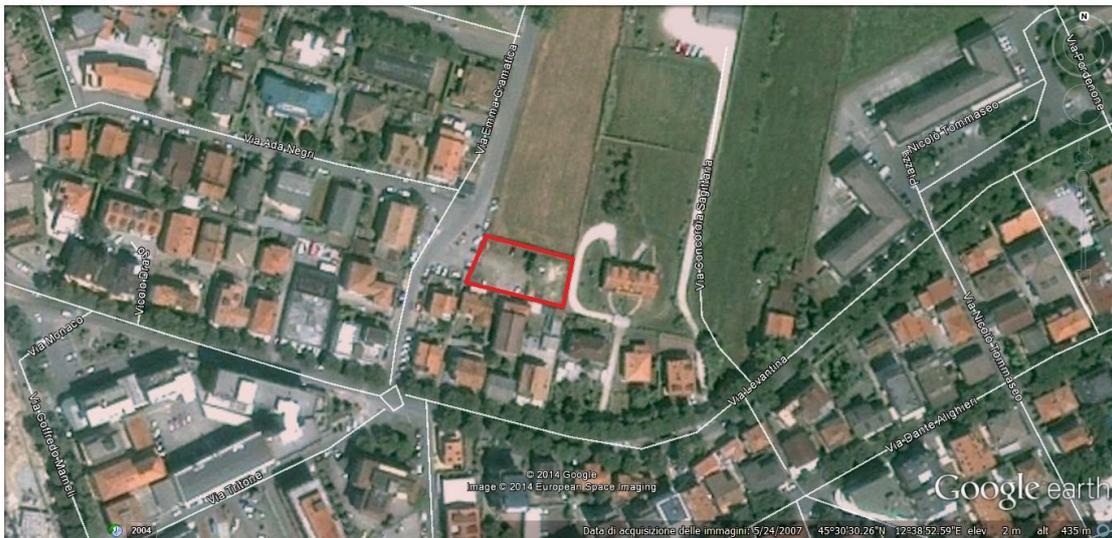
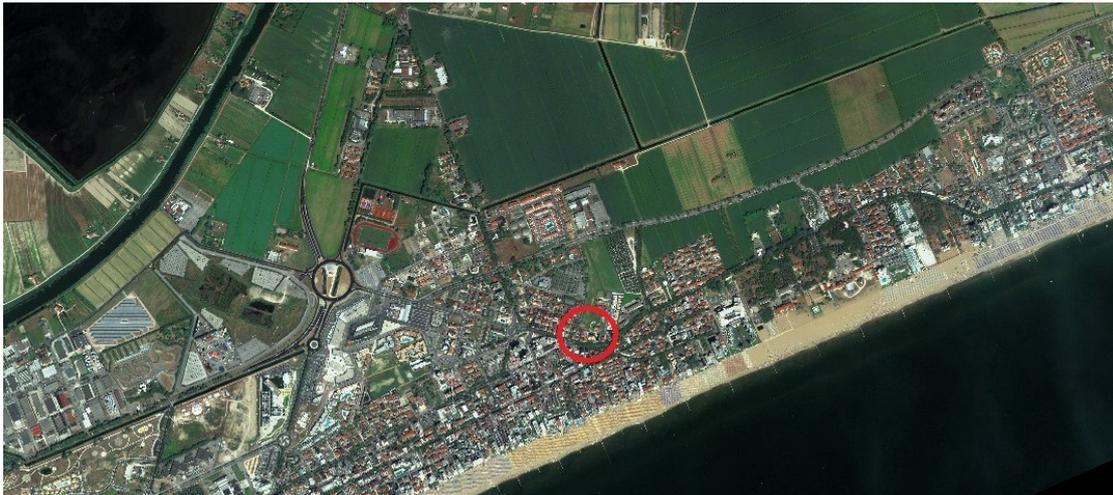
L'attività umana è da tempo insediata in questo territorio e gestita correttamente, non sempre nel rispetto del delicato equilibrio ecologico-naturalistico tipico della zona.

La pressione antropica raggiunge livelli elevati, in considerazione anche del fatto che l'area oggetto dell'intervento di progetto fa parte integrante, da molto tempo, di una ampia e diffusa area urbanizzata che collega ormai Jesolo Paese a Jesolo Lido.

L'antropizzazione "spinta" che questa porzione di territorio ha subito nel corso della storia recente ha portato all'addomesticamento di ecosistemi naturali: l'equilibrio dell'area diventa precario ed esige una custodia direttamente proporzionale all'intensità dell'antropizzazione stessa, pena la rapida decadenza.

Il "richiamo" ad un certo grado di naturalità è affidato alla vegetazione arborea, ed in parte a quella arbustiva, di origine artificiale, identificabile soprattutto come formazioni lineari lungo la viabilità principale ed in forma di macchie arboree paracoetanee, monospecifiche e monoplane (zona Pineta).

Grazie alla ripresa fotografica, all'ortofoto ed alle foto panoramiche dello stato attuale dell'area di intervento è possibile comprendere il contesto paesaggistico ed urbano nel quale l'intervento stesso si inserisce (foto n. 1, 2, 6).



3. INQUADRAMENTO AMBIENTALE DELL'AREA

3.1 Assenza di siti archeologici.

3.2 Assenza di vincoli monumentali

3.3 FRAGILITA' AMBIENTALI (Geologica, Idraulica)

GEOLOGICA

Sulla base dello studio propedeutico al PRG vigente il terreno su cui si inserisce l'intervento A.P.U. Capiotto-Fregonese può essere classificato come "terreno buono" secondo la seguente definizione.

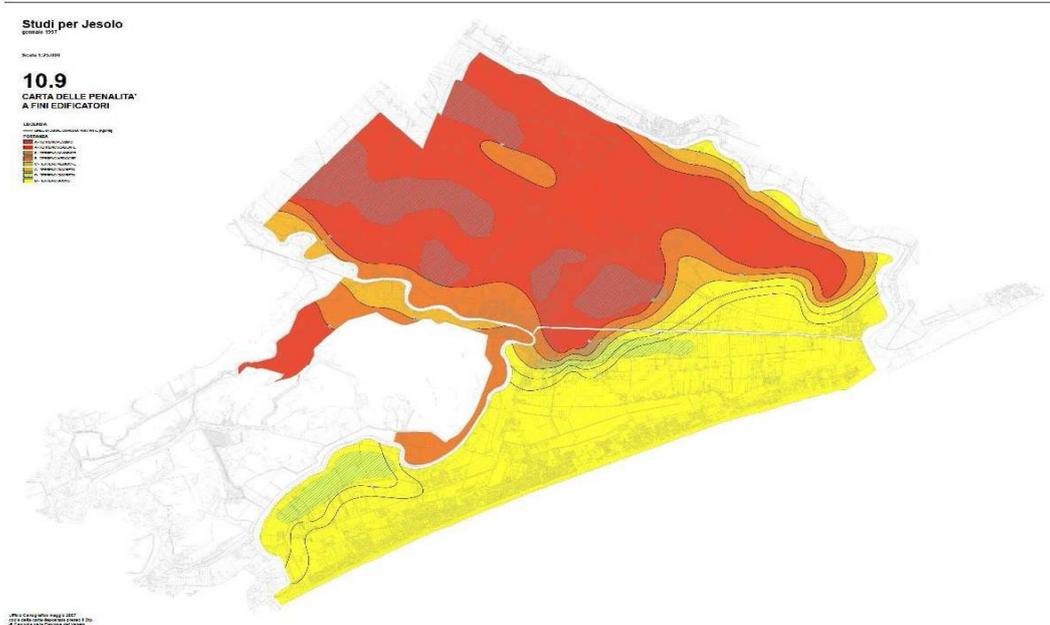
Terreno buono: non vi sono limiti all'edificabilità in considerazione delle buone caratteristiche geomeccaniche dei terreni e per l'assenza di fenomeni di instabilità o

di problemi di carattere idrogeologico. Si consiglia comunque l'esecuzione di indagini preliminari in considerazione dell'elevata variabilità dei terreni nell'area litoranea.

Per la costruzione della Carta delle penalità non si è tenuto solamente conto delle caratteristiche geomeccaniche degli strati di terreno indagati mediante il penetrometro statico, ma si è anche valutata la presenza di aree fragili dal punto di vista idrologico e idrogeologico.

Nella Carta delle penalità sono state infatti riportate le zone definite esondabili, descritte nella Carta geomorfologica, per una corretta definizione della "penalizzazione" da attribuire ai terreni presenti nel territorio.

Sono state così attribuite quattro classi di penalizzazione (buono, discreto, mediocre e scadente) in base alla capacità portante determinata a seguito della esecuzione delle prove penetrometriche.



IDRAULICA

Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) - FIUME PIAVE

Con Delibera n. 3 del 09.11.2012 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino dei fiumi dell'Alto Adriatico è stato adottato il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione (pubblicata nella G.U. n. 280 del 30.11.2012) contenente le Norme di Attuazione (NdA).

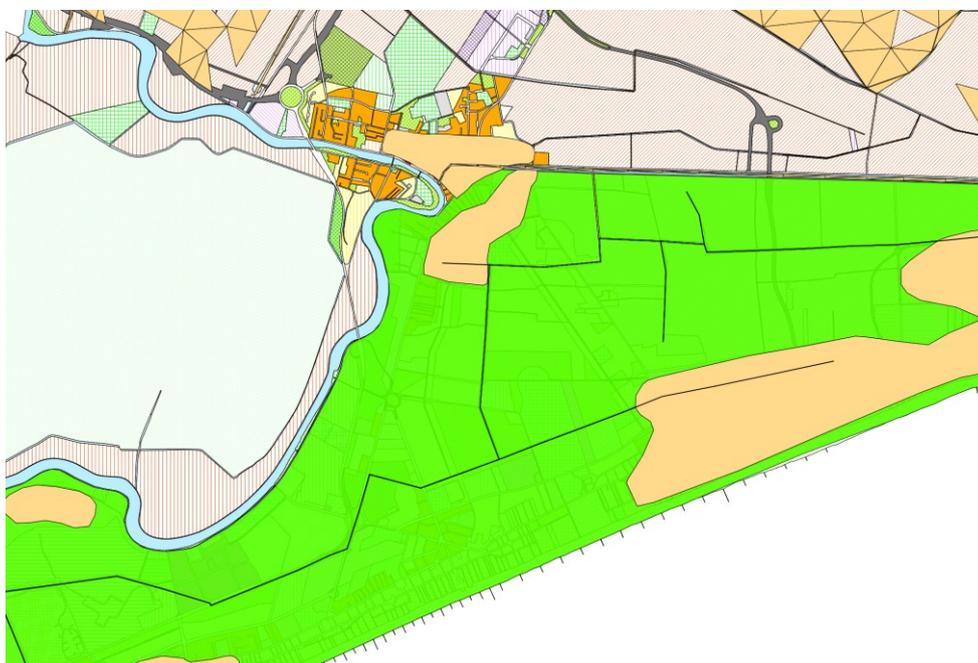
Pertanto dal 1 dicembre 2012 è in vigore il nuovo PAI del Fiume Piave.

In base al PAI – fiume Piave l'area di pertinenza del fabbricato rientra fra le

aree a pericolosità moderata P1 per la quale si applica l'art. 12 delle norme tecniche:

Art. 12 - Disciplina degli Interventi nelle aree classificate a pericolosità moderata P1.

La pianificazione urbanistica e territoriale disciplina l'uso del territorio, le nuove costruzioni, i mutamenti di destinazione d'uso, la realizzazione di nuove infrastrutture e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei criteri e delle indicazioni generali del presente Piano conformandosi allo stesso.



Assetto Idrogeologico (PAI) - FIUME PIAVE

Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) - FIUME SILE

Il Progetto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del bacino del fiume Sile e della Pianura tra Piave e Livenza, è stato adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Sile e della pianura tra Piave e Livenza con propria delibera n. 1 del 26.11.2002 pubblicato sulla G.U. n. 254 del 31.10.2003 e approvato con DCR n. 48 del 27 giugno 2007.

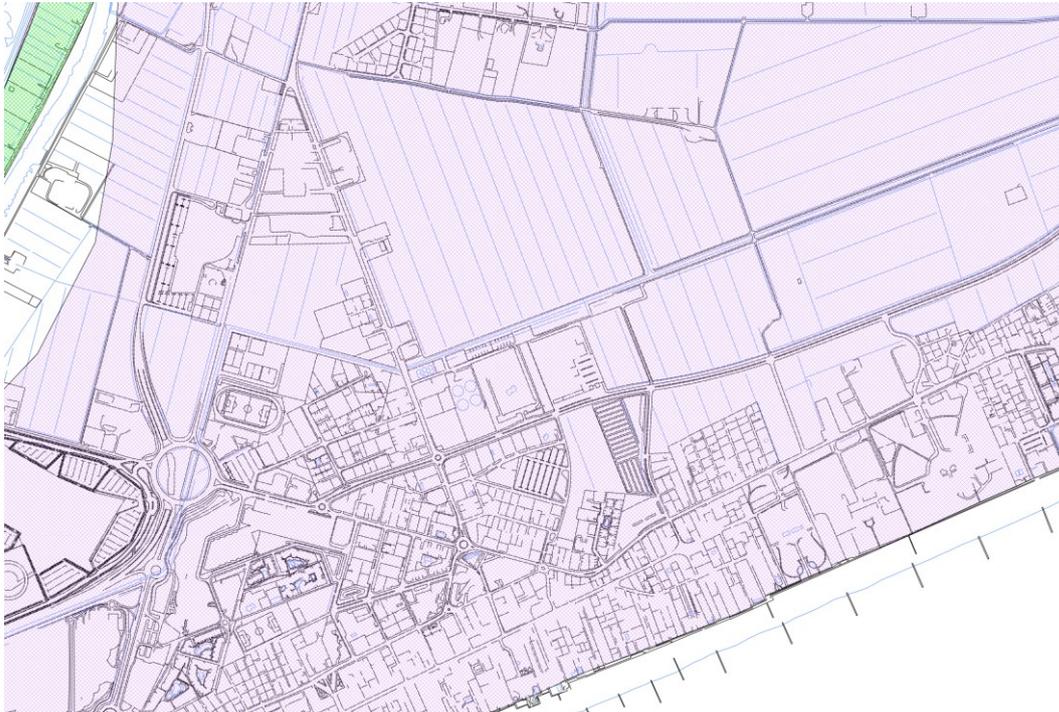
Il P.A.I.- fiume Sile assegna all'area di sedime del fabbricato il seguente grado di pericolosità idraulica:

P1 - pericolosità moderata - Area soggetta a scolo meccanico per la quale si applica l'art. 13 delle norme tecniche:

Art. 13 - Azioni ed interventi ammissibili nelle aree classificate a pericolosità moderata – P1

Nelle aree classificate a pericolosità moderata - P1 spetta agli strumenti urbanistici ed ai piani di settore prevedere e disciplinare l'uso del territorio, le nuove costruzioni, i mutamenti di destinazione d'uso, la realizzazione di nuovi impianti, gli

interventi sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al gradi di pericolosità individuato e nel rispetto dei criteri e indicazioni generali del presente Piano.



Assetto Idrogeologico (PAI) - FIUME SILE

AREA DENSAMENTE URBANIZZATA

Attualmente tutta l'area litoranea si presenta come un area fortemente urbanizzata, caratterizzata da edifici di medio-grandi dimensioni a vocazione turistico-alberghiera e da un diffuso tessuto residenziale.

Attualmente sull'area in oggetto non insistono edifici, ma una copertura erbacea naturali forme, quasi oramai infestante, su cui si sviluppa una siepe arbustiva al confine nord, di scarso pregio (foto n. 3, 4).

La densità territoriale di fabbricazione è pari a 0,6 mc/mq.

L'indice fondiario oggi esistente è di 0,8 mc/mq essendo la superficie territoriale, come da rilievo, di 970 mq circa ed il volume lordo edificabile è di 776,00 mc.

VALORE PAESAGGISTICO/VINCOLI DI TUTELA

Il fabbricato rientra tra le Aree di tutela ambientale-paesaggistica ed è soggetto all'Art. 14 delle NTA del PRG.

Art. 14 - Zona di nuova espansione residenziale "C 2.2".

Trattasi di aree di espansione a prevalenza residenziale (foto n. 1,2, 5,6).

L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo. L'organizzazione urbanistica delle destinazioni di zona riportate dal P.R.G. (scala 1:2000) ha valore vincolante, potranno essere previste delle variazioni compatibili con la definizione del progetto esecutivo.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenziale
- commerciale, direzionale, artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque di carattere incompatibile con la residenza.

Al fine di favorire l'integrazione delle diverse tipologie di abitazioni, si deve provvedere in fase di formazione e approvazione dello strumento urbanistico attuativo all'individuazione di una quota minima del 40% della superficie edificabile da destinare all'edilizia residenziale pubblica secondo quanto previsto dal Regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 96 del 26.07.2006 e successive modifiche.

In questa zona gli edifici esistenti con la relativa area di pertinenza possono far parte della lottizzazione con adeguamento degli indici; nel caso di esclusione dallo S.U.A. sono ammessi gli interventi previsti nelle zone C1 per gli edifici esistenti.

La densità territoriale di fabbricazione è pari a 0,6 mc/mq, salvo quanto previsto dall'allegata tabella che stabilisce indici specifici per particolari ambiti. Limite di altezza: 3 piani f.t.

4. QUADRO PROGETTUALE

Il Piano Urbanistico Attuativo

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale composta da un unico corpo di fabbrica, suddivisa in quattro unità abitative.

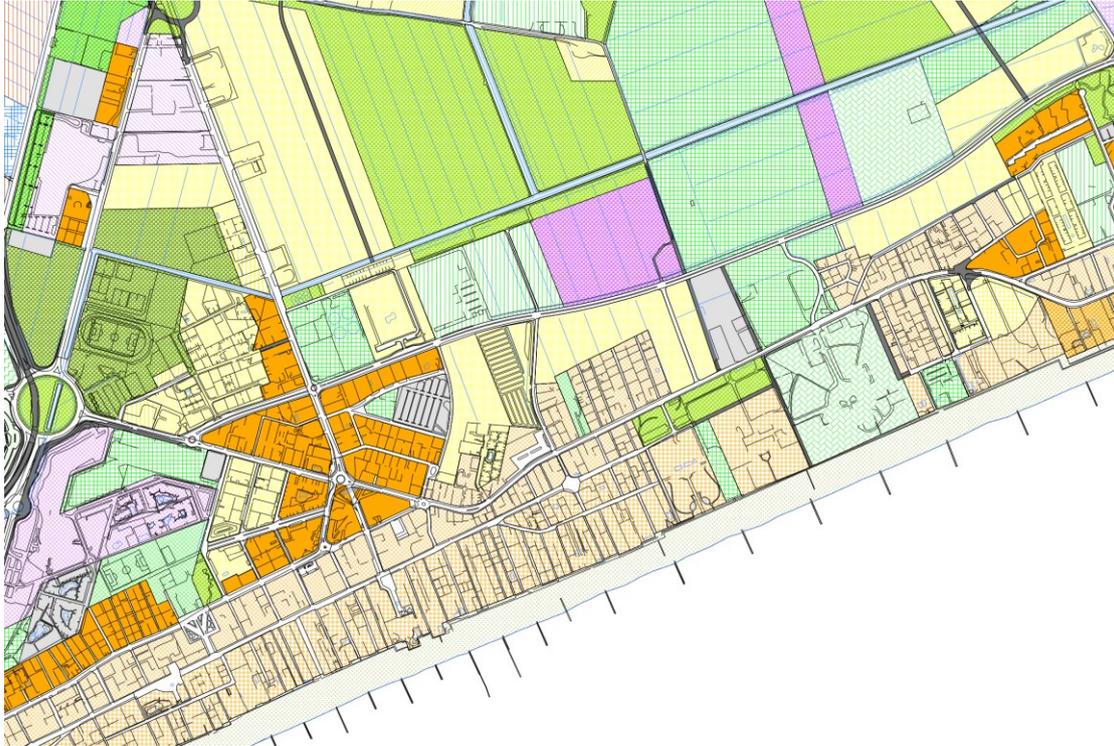
L'unità immobiliare prevista in progetto insisterà sul mappale 559 del foglio 67 del N.C.E.U. del Comune di Jesolo.

Per la realizzazione della nuova unità immobiliare risulterà necessario tagliare una siepe esistente, composta da elementi arbustivi di scarsissimo pregio.

L'intervento ricade in zona urbana "C 2.2 Zona di nuova espansione residenziale" (art. 14 N.T.A.) ed esterna ai S.I.C. n. IT3250031 Laguna Superiore di Venezia, alla Z.P.S. n. IT3250046 LAGUNA di VENEZIA, alla Z.P.S. IT3250035 VALLI della LAGUNA SUPERIORE di VENEZIA e al S.I.C. n. IT3250013 LAGUNA del MORT e PINETE di ERACLEA.

La superficie catastale è pari a 905 mq, mentre quella territoriale è di 970 mq. L'indice fondiario è pari a 0,8mc/mq ed il volume lordo realizzabile è pari a 776,00 mc.

Viene indicato un unico lotto, con ingresso diretto da Via E. Gramatica.



Estratto P.R.G. vigente: C 2.2 Zona di nuova espansione residenziale

5. IMPATTI AMBIENTALI E MITIGAZIONI

Impatto dell'intervento sul paesaggio: volumi, altezze, aree verdi, materiali costruttivi, impianti tecnologici

IMPATTO NUOVO VOLUME EDIFICATO:

Nuovo volume edificato pari a 766,00 mc su area interessata da copertura erbacea naturali forme, ora adibita a parcheggio privato. Presente una cortina ininterrotta di edifici residenziali esistenti sul lato Sud ed Est.

Mitigazioni prescrittive previste:

- il nuovo volume edificato risulta arretrato dall'arenile di oltre 300 metri;
- il volume di progetto si articola verso via E. Gramatica, per adeguarsi visivamente ai volumi esistenti lungo la strada e sui lati Sue ed Est del lotto.

IMPATTO ALTEZZA NUOVI EDIFICI:

Effetti delle ombre sui fabbricati limitrofi nella norma e come consentito dalle N.T.A.

Mitigazioni prescrittive previste:

- l'impatto visivo dalla strada urbana mantiene e prosegue la cortina edificata esistente;

- le ombre dei nuovi edifici non interferiscono in modo significativo sugli edifici limitrofi;
- l'altezza limitata permette la permeabilità dei coni visivi attraverso l'area di progetto.

IMPATTO SULLE AREE VERDI

L'intervento edilizio di progetto non interferisce con il sistema delle aree verdi: il "richiamo" ad un certo grado di naturalità è affidato alla vegetazione arborea, ed in parte a quella arbustiva, di origine artificiale, identificabile soprattutto come formazioni lineari lungo la viabilità principale ed in forma di macchie arboree paracoetanee, monospecifiche e monoplane (zona Pineta).

Mitigazioni previste:

- attualmente nell'ambito di progetto non vi sono aree verdi (prevista la monetizzazione);

Mitigazione facoltativa prevista:

- si prevede che l'intervento edilizio potrebbe essere mitigato nel suo impatto visivo, con un sistema di verde condominiale mediante cortina arborea e siepi perimetrali.

IMPATTO NUOVI MATERIALI COSTRUTTIVI:

impatto visivo materiali costruttivi degli edifici fronte strada

Mitigazioni prescrittive previste:

- i materiali costruttivi del nuovo corpo di fabbrica si confronteranno con quelli degli edifici contermini, mantenendo comunque una certa uniformità.

IMPATTO IMPIANTI TECNOLOGICI

Impatto visivo impianti tecnologici.

Impatto acustico impianti tecnologici.

Impatto dell'illuminazione artificiale (inquinamento luminoso).

Mitigazioni prescrittive previste:

- le reti tecnologiche, per quanto possibile, saranno interrato per evitare l'impatto visivo.
- l'impianto a pannelli fotovoltaici viene integrato nel progetto architettonico dell'edificio residenziale;
- l'impianto di condizionamento dell'edificio viene collocato sulla sommità dello stesso, onde mitigarne l'impatto visivo;
- tutte le unità esterne degli impianti di condizionamento devono mantenere il clima acustico fissato dalla normativa;
- l'illuminazione artificiale delle aree esterne dell'intervento deve 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.

IMPATTO DEI NUOVI RESIDENTI SULL'AREA:

viabilità, parcheggi.

IMPATTO NUOVO INTERVENTO SULLA VIABILITA'

Impatto del traffico veicolare relativo ai residenti dell'area.
Impatto modifiche della viabilità.

Non è assolutamente necessario aprire nuove vie di accesso all'area di intervento, considerata anche la viabilità esistente ed opportunamente dimensionata (foto n. 7,8).

Considerate le nuove quattro unità abitative di progetto, si stima in un massimo di 15 (quindici) di nuovi residenti.

IMPATTO SULL'AREA DEI NUOVI PARCHEGGI

Impatto sull'area dei parcheggi necessari ai nuovi residenti.

Mitigazione prescrittiva prevista:

- i parcheggi necessari ai nuovi residenti della residenza sono tutti collocati nel parcheggio interrato realizzato al di sotto dell'area di progetto. I parcheggi ad uso pubblico vengono monetizzati, di concerto con l'Amministrazione Comunale, lasciando così tutta l'area di intervento libera dalle auto.

MARTIN Michele
Dottore forestale



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8

AVVERTENZA:
Questo documento non può essere copiato, riprodotto o pubblicato del tutto o in parte, senza il consenso scritto del redattore (L. 22.04.1941, n. 633 e art. 2575 e segg. Codice Civile).