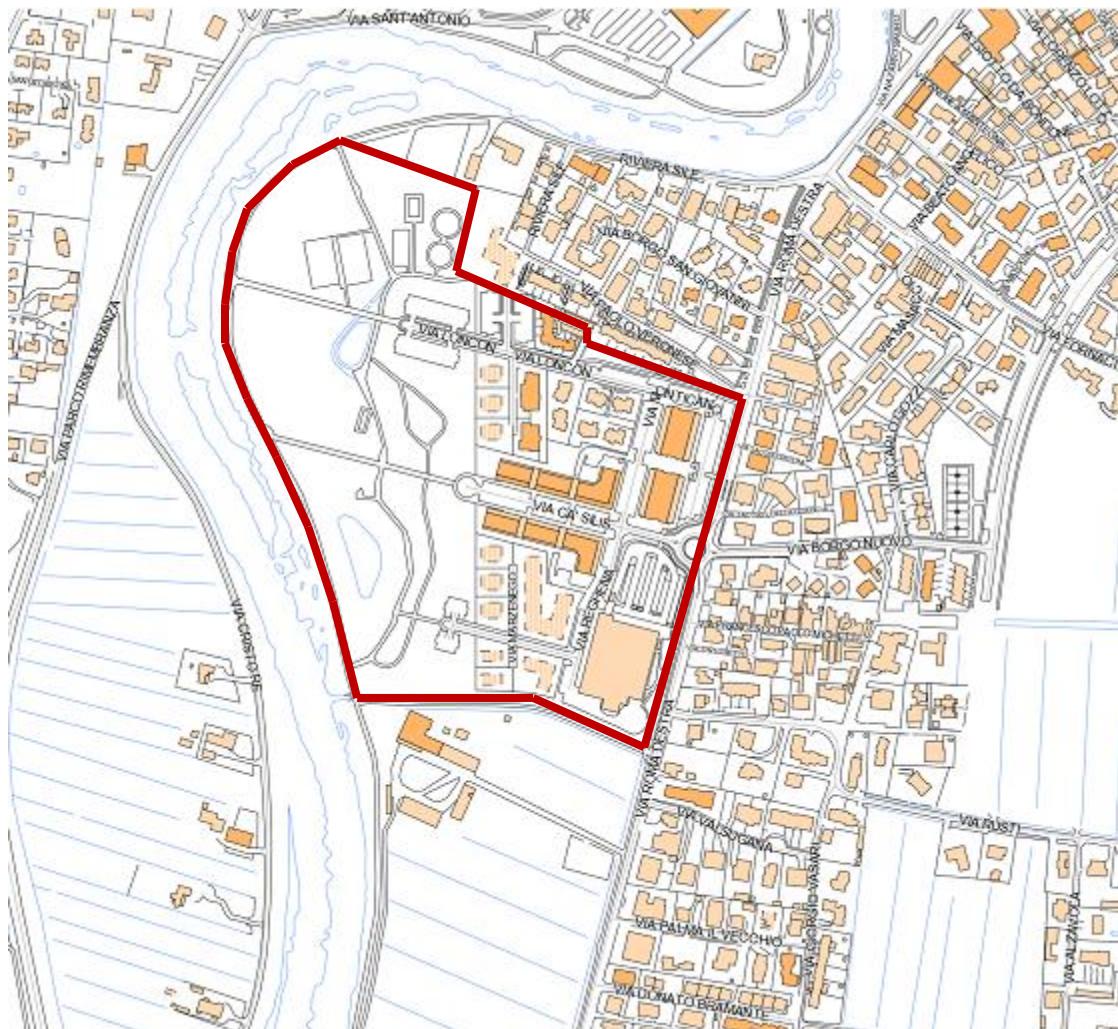


## PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

Il prontuario in oggetto ha lo scopo di esaminare gli interventi edilizi connessi all'insediamento residenziale previsto, onde garantire la tutela e salvaguardia dell'ambiente.

### Individuazione dell'area

L'area interessata dalla Variante riguarda tre lotti – 17, 23, 24 – compresi nel Piano di Lottizzazione denominato "Basso Sile"



C.T.R. - scala 1:5000

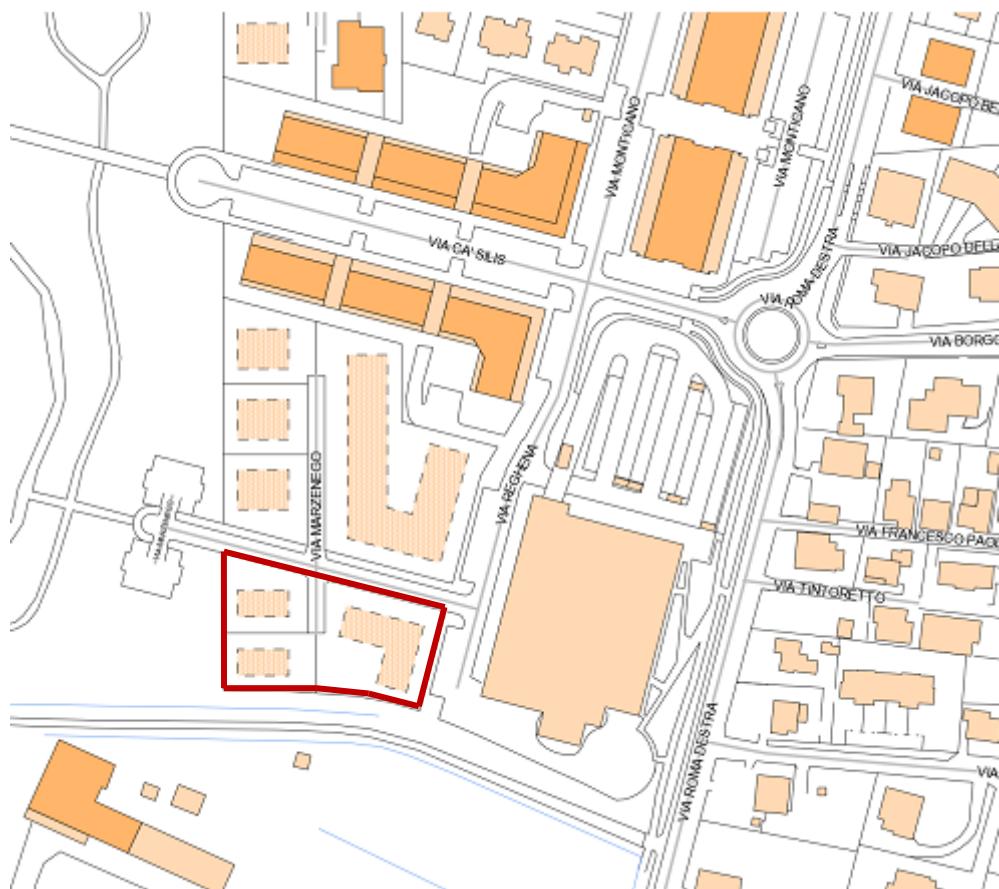
Il piano di lottizzazione suddivide l'area di intervento in due sub-ambiti: il sub-ambito 1 con destinazione a Parco e il sub-ambito 2 con destinazione residenziale e commerciale.



## Planimetria generale del Piano di Lottizzazione

I tre lotti confinano ad est con via Reghena, a nord con via Marzenego, ad ovest con il parco lungo il Sile e a sud con il canale consorziale.

Vi si accede dalla rotatoria su via Roma Destra, proseguendo verso ovest su via Ca'Silis e quindi lungo la laterale a sud, via Reghena.



C.T.R. - scala 1:2000

Attualmente l'area interessata dal Piano risulta urbanizzata lungo via Ca' Silis, via Monticano, via Loncon e lungo via Roma DX, con edifici di grandi dimensioni; I lotti a sud e sud-ovest sono invece inedificati.



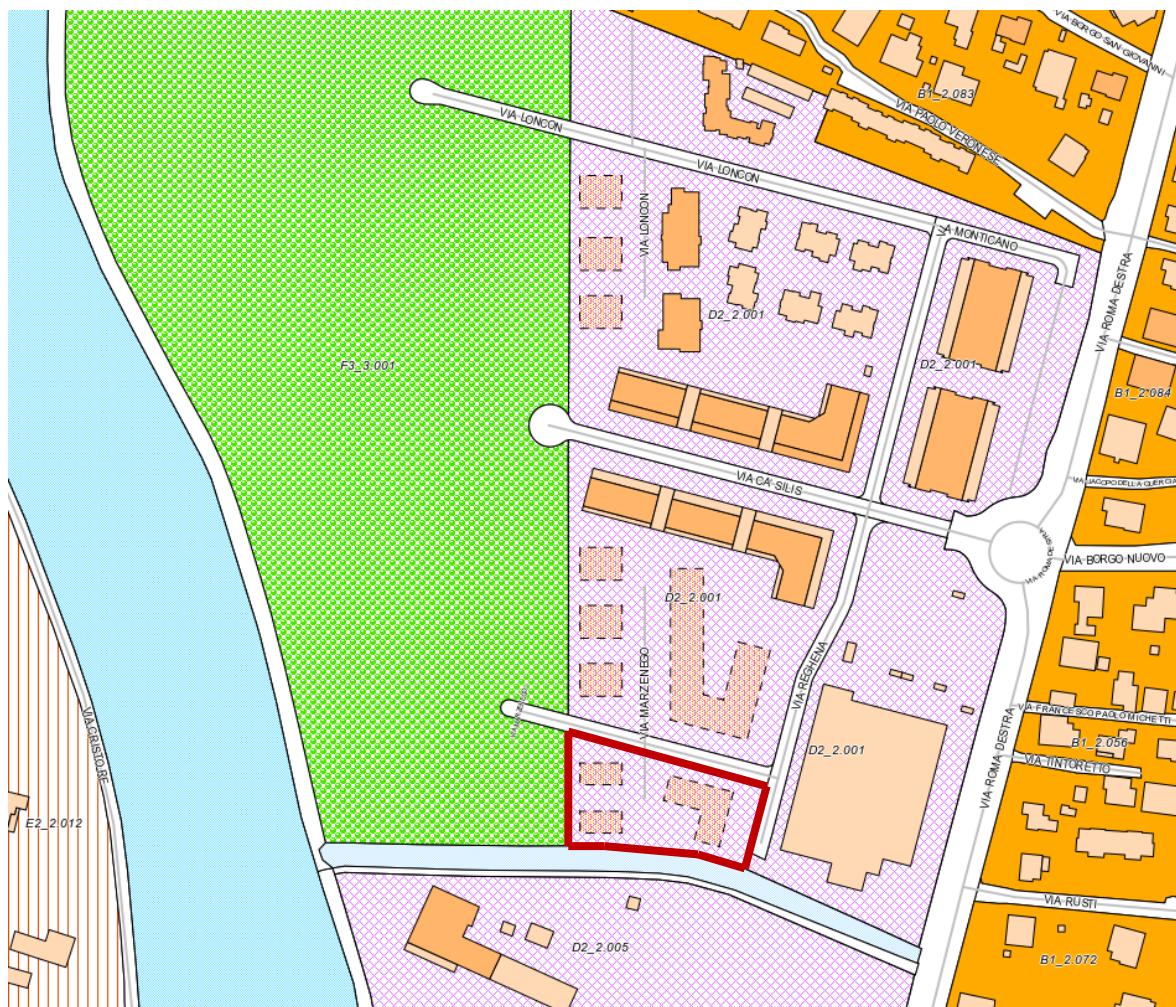
Foto aerea

I lotti oggetto della variante sono catastalmente individuati al Catasto dei Terreni del Comune di Jesolo al Fg.52, mapp. 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273.



## Estratto mappa - scala 1:2000

I lotti si trovano in una zona destinata dalla Variante Generale al P.R.G., approvata con delibera della Giunta Regionale n. 1979 del 19 luglio 2002, pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 79 del 13.08.2002, e con delibera di Giunta Regionale n. 1145 del 18.04.2003, pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 47 del 13.05.2003, a:  
**“Art. 19 bis – Zona per attività direzionali, commerciali mista a residenziale “D2.2” - Parchi Commerciali”.**



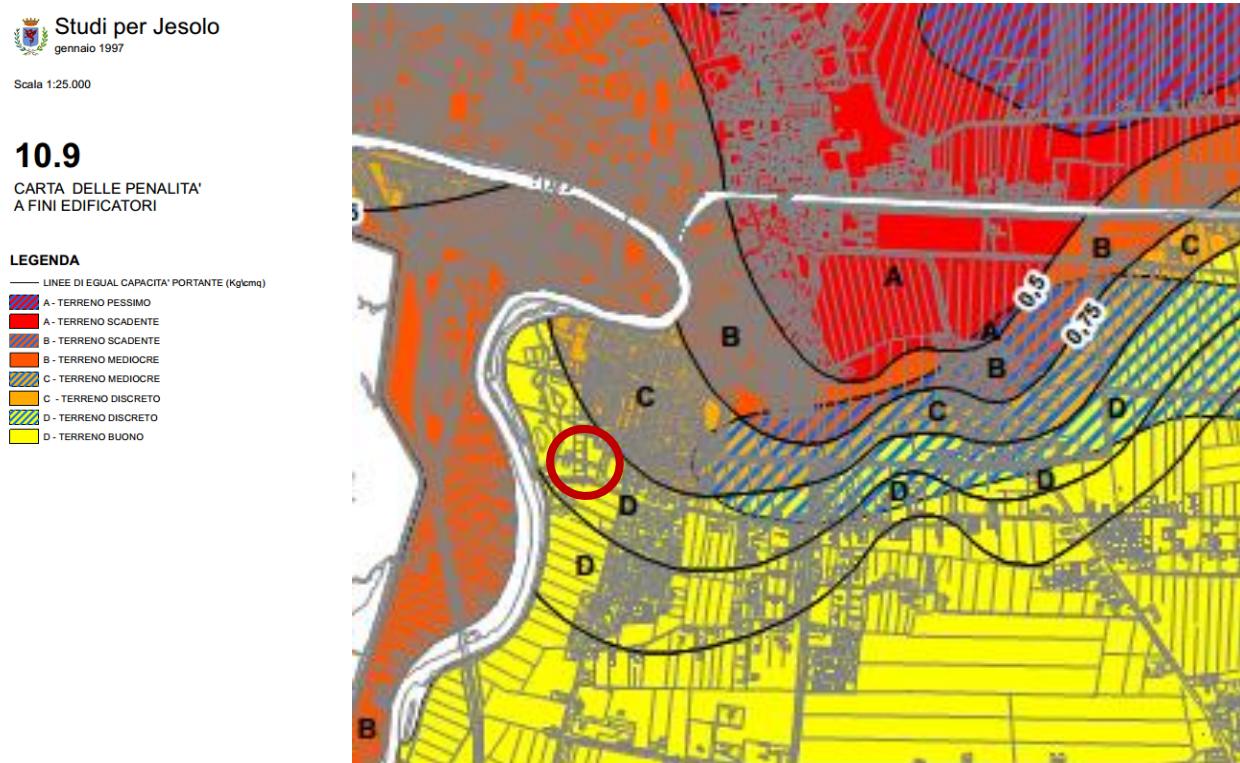
## Inquadramento ambientale dell'area

### FRAGILITA' AMBIENTALI:

1. Geologica
2. Idraulica

#### 1. Geologica

Sulla base degli "Studi per Jesolo" del gennaio 1997 che ha redatto una Carta delle Penalità ai fini edificatori, l'area oggetto di variante ricade in zona: **D-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."



## 2. Idraulica

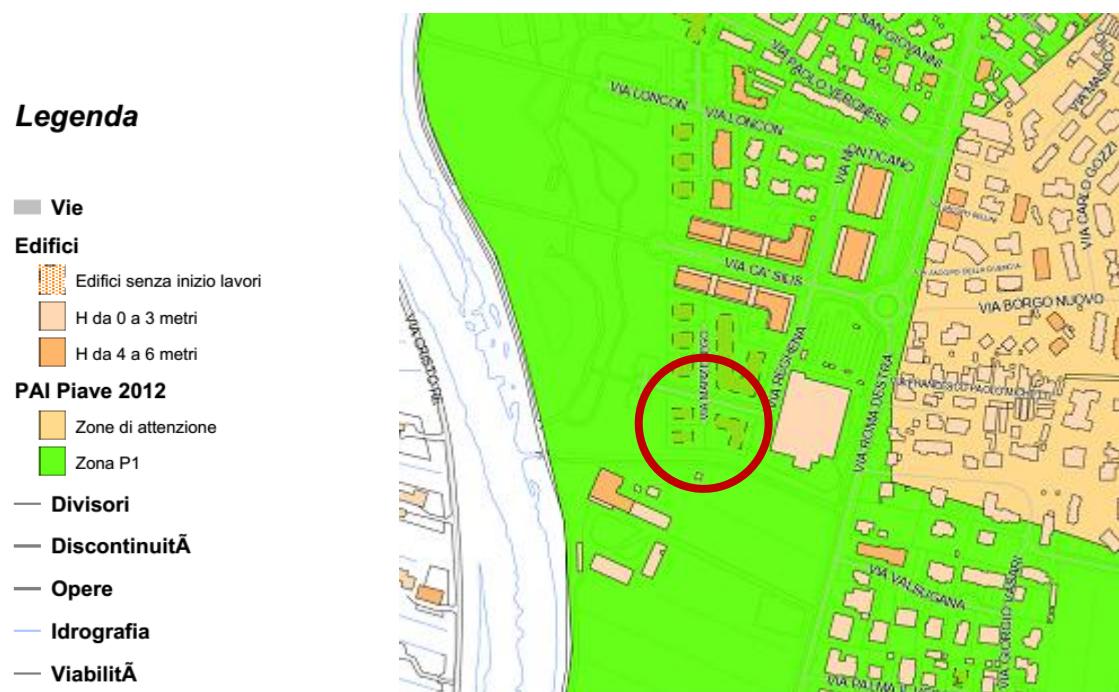
## 2.1 \_Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) – Fiume Piave

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 dei lotti 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.



## 2.2\_Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) – Fiume Sile

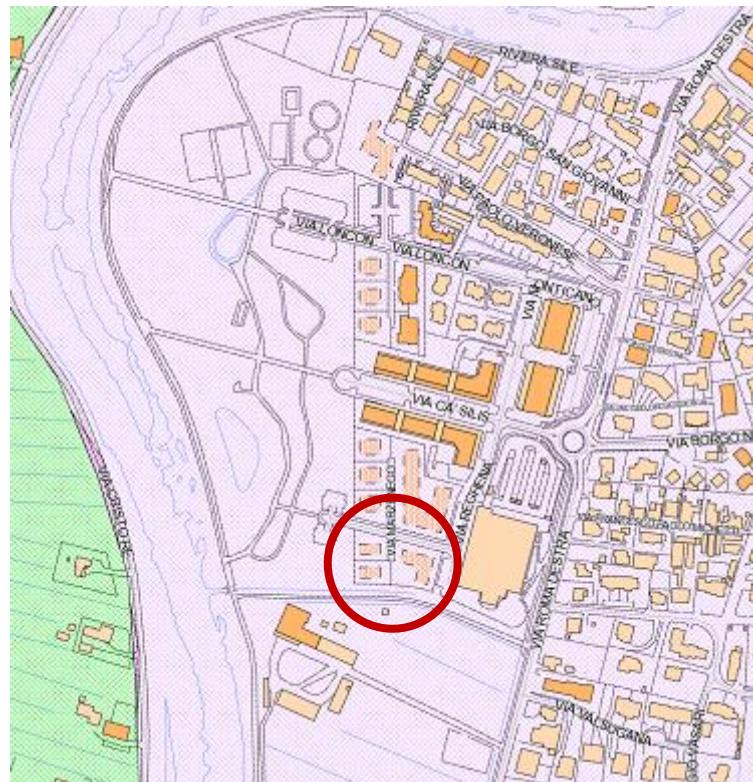
Il Progetto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del bacino del fiume Sile e della Pianura tra Piave e Livenza, è stato adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Sile e della pianura tra Piave e Livenza con propria delibera n. 1 del 26.11.2002 pubblicato sulla G.U. n. 254 del 31.10.2003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

Area soggetta a scolo meccanico

### Legenda

- **Vie**
- Edifici**
  - Edifici senza inizio lavori
  - H da 0 a 3 metri
  - H da 4 a 6 metri
- Pericolosità delle Zone**
  - P1 - Pericolosità moderata
  - P2 - Pericolosità media
- **Scolomeccanico**
- **Divisori**
- **Discontinuità**
- **Opere**
- **Idrografia**
- **Viabilità**

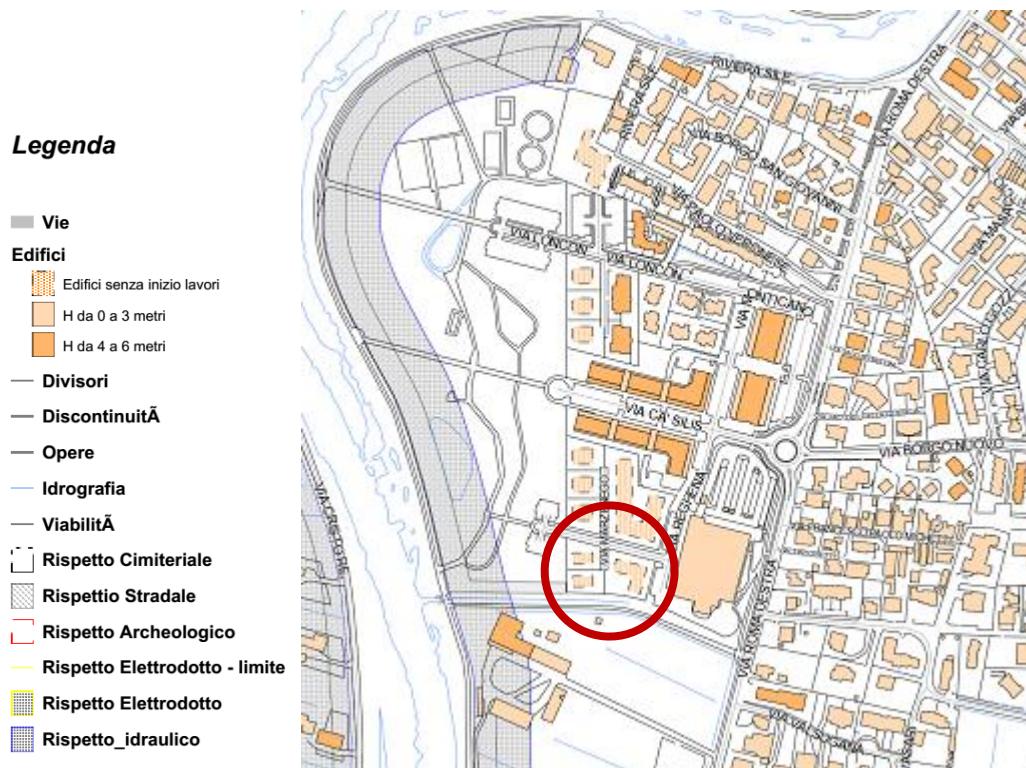


## VALORE PAESAGGISTICO:

1. Rispetto e Rischi
2. Vincoli di tutela

### 1. Rispetto e Rischi

L'area non è interessata da particolari rispetti e rischi.



## 2. Vincoli di Tutela

Il fabbricato rientra tra le Aree di tutela ambientale-paesaggistica ed è soggetto all'Art. 69 delle NTA del PRG.

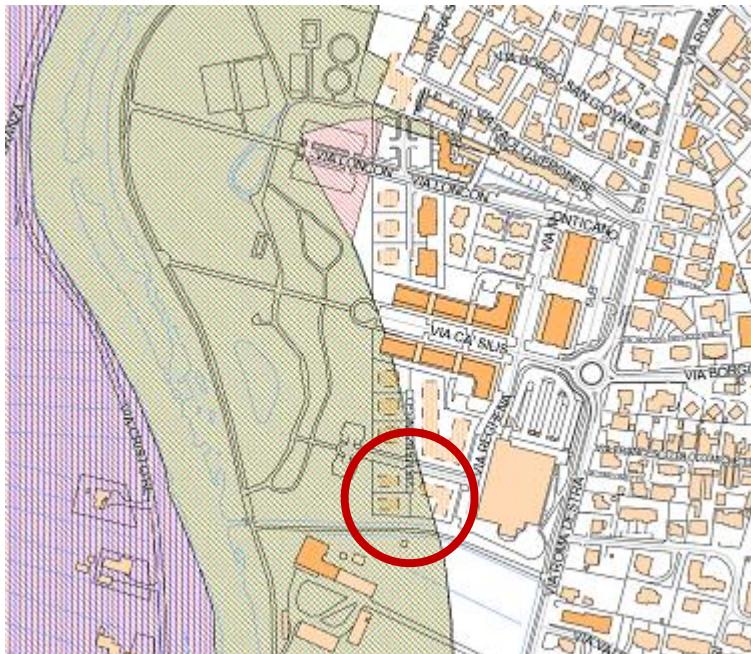
### **Art. 69 - Aree di tutela ambientale-paesaggistica**

Nelle aree soggette a vincolo ambientale ex legge 1497/39 si applicano le disposizioni della vigente legislazione nazionale e regionale.

Dette aree si suddividono in:

- Laguna: D.M. 23.10.1968, G.U. n. 10 del 13.01.1969;
- Laguna: proposta di vincolo della Commissione Provinciale del 04.07.1984;
- Fiumi e coste: L. 08.08.1985, n. 431/85 (c.d.Galasso);
- Pineta: D.M. 05.05.1959, G.U. n. 116 del 16.05.1959.

I soggetti arborei di specie pregiata, le macchie ei cespugli entro le zone alberate aperte alla fabbricazione non possono essere oggetto di manomissioni pregiudizievoli ai fini della loro conservazione integrale. Nel caso in cui l'area sia interessata da vegetazione di particolare pregio, la fabbricazione è consentita esclusivamente all'interno delle radure esistenti. A seguito di ciò il volume consentito dall'applicazione dell'indice fondiario di fabbricazione dovrà risultare accorpato in corrispondenza di punti non pregiudizievoli per la conservazione del patrimonio boschivo e di quello verde in genere. Per le aree all'interno della Pineta devono essere rispettate le indicazioni fornite dai sussidi operativi. Gli immobili, oggetto della presente certificazione, sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" e s.m.i. .



### Legenda

#### Vie

#### Edifici

- Edifici senza inizio lavori
- H da 0 a 3 metri
- H da 4 a 6 metri

#### Divisori

#### Discontinuità

#### Opere

#### Idrografia

#### Viabilità

#### Vincolo ambientale (da var. dic. 2006)

- GALASSO L.431/85
- LAGUNA D.M. 23 ottobre 1968 G.U. n.10 del 13 gennaio 1969 Vincolo ex L.1497/39 Vinvolo 26 pag.71
- Proposta di vincolo Commissione Provinciale 4 luglio 1984

## Finalità e conseguenze della Variante

La Variante al Piano di Lottizzazione prevede la fusione dei lotti 17,23,24 in un macrolotto.

Si precisa che tale operazione non comporterà modifiche alla lottizzazione e nello specifico:

- non comporterà modifiche alle reti dei servizi della lottizzazione;
- non modificherà la rete viaria;
- non modificherà la destinazione delle aree definite dal Piano;
- non modificherà la segnaletica;
- non modificherà le aree a verde pubblico ed i parcheggi pubblici.

Il confine del macrolotto, ottenuto per accorpamento dei lotti, non viene modificato, verranno pertanto mantenute le recinzioni previste ad ovest verso il parco, a sud verso il canale consorziale e ad est su via Reghena. Verso nord il confine verrà definito in parte dalle recinzioni, in parte dall'aiuola a verde pubblico. Il numero di fabbricati previsti, numero 3, nel P.di L. non varia.

Unico intervento previsto, in difformità al P. di L. autorizzato, è la traslazione dell'accesso carraio che verrà definito in sede di Permesso di Costruire come consentito dalle N.T.A..

I parametri relativi alla Superficie Fondiaria, al Volume massimo edificabile così come all'area impermeabile massima assentita non variano.

	Dati P.di L. autorizzato	Dati Variante
Destinazione d'uso	Residenziale	Residenziale
Superficie Fondiaria	mq 3.024	mq 3.024
Numero Piani fuori terra	2 / 3	2 / 3
Volume max	mc 5.900	mc 5.900
Superficie impermeabile	15% della superficie fondiaria esclusi i fabbricati	15% della superficie fondiaria esclusi i fabbricati

---

## Impatti Ambientali e Mitigazioni

---

### 1. Impatto del volume edificato

Il volume complessivo dei nuovi fabbricati non cambia, varia la sua distribuzione.

*Mitigazioni prescrittive previste:*

- i volumi saranno arretrati di minimo 5 m dal confine del lotto.

*Mitigazioni facoltative previste:*

si suggerisce:

- per gli edifici verso il parco un'altezza di due piani fuori terra per ridurre l'impatto visivo dal parco e dalla zona a carattere rurale a sud del canale consorziale,
- per il fabbricato su via Reghena presenta 3 piani fuori terra, adeguandosi visivamente ai fabbricati già realizzati,
- che l'area centrale del macrolotto funga da elemento di coesione tra i fabbricati.

### 2. Impatto sulle aree verdi

*Mitigazioni prescrittive previste:*

- L'intervento prevede ampi spazi verdi di pertinenza delle singole unità, limitando l'uso di marciapiedi alle percorrenze strettamente necessarie.

*Mitigazioni facoltative previste:*

si suggerisce:

- per ottenere una mitigazione dell'intervento rispetto all'area a parco la scelta di vegetazioni autoctone e specie già presenti nell'area del Parco;
- di collocare un'aiuola tra la zona a parcheggio e i percorsi pedonali che riprenda il linguaggio presente nella lottizzazione e mitighi l'impatto del parcheggio;
- di utilizzare per il parcheggio sistemi di pavimentazione in grigliato dove potrà crescere un manto erboso.

### 3. Impatto dei nuovi materiali

*Mitigazioni prescrittive previste:*

- i materiali costruttivi dei nuovi fabbricati si rifanno a quelli già utilizzati per gli altri edifici della lottizzazione;
- in alternativa vengono utilizzati materiali che rimandano ad elementi presenti nel parco o che richiamano l'ambiente naturale, quali: legno, pietra e metallo

di colore brunito. Potranno essere utilizzati materiali che per le loro caratteristiche estetiche consentano di ottenere una resa simile a quella dei materiali sopra citati.

#### 4. Impatto impianti tecnologici

*Mitigazioni prescrittive previste:*

- Gli impianti tecnologici delle unità residenziali verranno mascherati con appositi armadi all'interno di logge in posizione defilata rispetto al prospetto principale;
- l'impianto a pannelli fotovoltaici viene integrato nel manto di copertura;
- l'illuminazione artificiale deve ridurre l'inquinamento luminoso attraverso l'uso di apparecchi illuminanti schermati verso l'alto, apparecchi illuminanti con fasci direzionali, disposizioni per la regolazione dell'intensità luminosa nelle ore notturne, di accensione e spegnimento automatico in funzione delle necessità di utilizzo.

#### 5. Impatto sulla viabilità, sui parcheggi

*Mitigazioni prescrittive previste:*

- l'intervento non prevede un aumento di volume rispetto a quello definito nel Piano autorizzato, per cui non vengono variate le condizioni di progetto del Piano,
- i parcheggi necessari ai nuovi residenti sono tutti collocati all'interno del macrolotto, in un'area sufficientemente ampia per le operazioni di manovra e sosta che non intralciano la viabilità pubblica né quella all'interno dell'area.