

---

**CITTA' DI ERACLEA**  
Provincia di Venezia  
**Sportello Unico delle Attività Produttive S.U.A.P.**

---

**PROCEDIMENTO EDILIZIO IN VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL' ART. 4 L.R. 55/2012**  
intervento di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale

**PERMESSO DI COSTRUIRE PER**  
**OPERE RELATIVE ALL'ADEGUAMENTO FUNZIONALE DELLA DARSENA PRIVATA IN**  
**LOCALITA' BRIAN (FG. 56 MAPP. 459)**

---

ALLEGATO

**A**

**ESTRATTI : CATASTALE E P.I.**  
**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

---

RICHIEDENTE:

INVENTHIO SNC  
di Martinazzi Mirko d. Botter & C.  
Via Livenzuola,39  
30020 Eraclea - Venezia  
P.IVA 04118820275

---

PROGETTISTA

DOTT. ARCH. ALESSANDRO MAGNOLATO

VICOLO NUOVO 24/4 - S. DONA' DI PIAVE VE

TEL.FAX 0421332241 E.MAIL: a.magnolato@teletu.it

---

DATA:

---



N=40800

E=11500



LIVENZA

MORTA

(navigabile)

STRADA

PROVINCIALE

1 Re

RI

CINQUE

P

SCUOLA

RI

PONTE GIREVOLE

BRIAN

RI

RI

L'ARGEN

TREVORA

Trattasi di un'area sita nel Comune di Eraclea località Brian catastalmente censita al foglio 56 mappale 459 all'interno della zona territoriale omogenea D5 con destinazione d'uso "Darsena ed attracchi fluviali"

Attualmente l'area è utilizzata a darsena.

In relazione all'atto di compravendita del notaio Vianello Angelo Sergio avvenuto in data 24/11/2014 con rep. n° 16148 i nuovi proprietari, sulla scorta di quanto è stato espresso nelle norme del PAT, e cioè perseguire come obiettivo prioritario per l'area Brian *"..la valorizzazione e il potenziamento della Darsena e dei servizi collegati migliorandone la gestione nel l'ottica di un più efficace coinvolgimento degli operatori privati..."*, hanno bisogno, per poter attuare tali obiettivi, di una modifica delle attuali norme che regolano l'area.

Si allega l'art. 45/TER delle NTA riferito alla ZTO D5..

#### **ART. 45/TER - SOTTOZONE "D 5 DARSENE E ATTRACCHI FLUVIALI DI INIZIATIVA PRIVATA"**

Tipi di interventi previsti: sistemazione del suolo, realizzazione di accessi carrabili e aree a parcheggio, realizzazione di pontili e opere di difesa spondale, attracchi, scivoli per alaggio e varo, opere di arredo urbano, installazione di segnaletica.

E' vietato qualsiasi tipo di costruzione edilizia, salvo i tipi di intervento previsti.

I materiali e i tipi di attrezzature previste sono riportati nelle schede urbanistiche D 5.1 e D 5.2.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: attività artigianali riferite alla nautica e al diporto.

Strumenti di intervento: Concessione edilizia unitaria convenzionata (unico comparto di intervento), organizzata mediante i criteri previsti nelle schede urbanistiche D 5.1 e D 5.2 e previo ottenimento delle autorizzazioni e concessioni da parte del Genio Civile della Regione Veneto.

Normativa integrata dal disposto delle schede urbanistiche D 5.1 e D 5.2 che di seguito riportiamo.

La sistemazione delle aree golenali dovrà avvenire con creazione di un unico accesso carrabile e pedonale dalla strada arginale con ricavo di piazzola di almeno ml 5,00 di lunghezza prima dell'immissione; non è ammessa la pavimentazione con materiali impermeabili quali l'asfalto, calcestruzzo, piastre ma solo con materiali drenati. L'asfalto è ammesso per la sola rampa carrabile.

Le aree potranno essere recintate con paletti in ferro, rete metallica e siepe interna di altezza massima ml. 1,50, oppure in staccionata in legno di altezza massima pari a ml. 1,00. Non è ammessa la costruzione della zoccolatura.

I pontili e le opere di difesa spondale dovranno essere realizzati unicamente in legno, come pure le recinzioni e gli elementi di arredo (fioriere, ecc.).

Larghezza massima del pontile ml. 1,50.

Lunghezza pari allo sviluppo lineare della sponda.

Quota altimetrica sul pelo dell'acqua pari a quella prevista per i pontili dell'intervento adiacente di iniziativa pubblica.

Dovrà essere ricavato un posto auto riservato ai disabili ogni 50 posti auto o comunque come dotazione minima; l'accesso al pontile dovrà avvenire con percorso di larghezza minima ml. 1,50 pavimentato.

Fra le opere di arredo previste, si include l'installazione, a titolo precario, di un manufatto caratterizzato da una superficie netta di pavimento (s.n.p.) non superiore a mq. 8,00 e da un'altezza fino a ml. 2,40.

Strumento di intervento: Concessione edilizia unitaria convenzionata (unico comparto di intervento) e pagamento degli oneri di urbanizzazione e costi di costruzione, secondo le tabelle stabilite dal Consiglio Comunale per le zone di tipo "D", considerando una superficie produttiva pari al 50% della superficie fondiaria interessata.

I titolari dovranno preventivamente ottenere concessione ed autorizzazione dall'Ente concessionario identificato attualmente con il Genio Civile della Regione Veneto.

Soggetti titolari: privati singoli o associati.

Le attività da svolgersi sulle aree in oggetto non potranno in alcun modo produrre inquinamento sia acustico che atmosferico, delle acque, del suolo e del sottosuolo. Non potranno essere svolte attività che producano sostanze nocive, rifiuti chimici o altro. Non potranno essere insediate attività industriali.

Da quanto emerge dalla lettura della norma si evince che non è possibile costruire alcun manufatto (tranne che per un piccolo locale a titolo precario di mq. 8,00 che, data la sua limitata grandezza, può solo ospitare i servizi igienici), mentre nello stesso tempo viene ribadito che tale ambito è destinato ad attività artigianali riferite alla nautica ed al diporto.

E' evidente che in tale norma c'è una contraddizione di fondo in quanto, come per tutte le attività artigianali, anche per le attività legate alla nautica e al diporto, c'è bisogno di un minimo di strutture per poter offrire un adeguato servizio all'utenza. Pertanto l'attività avrà bisogno oltre ai servizi igienici, di un ufficio, un magazzino e una piccola officina. Così come è necessario che vi sia una zona dove poter lavare e manutentionare le carene delle barche.

Pertanto il progetto è presentato attraverso lo SUAP come un' **intervento di edilizia produttiva (artigianale) in variante allo strumento urbanistico generale** (art. 4 della Legge Regionale n°55 del 31 dicembre 2012 ).

Esso infatti nasce dalla necessità di introdurre, nelle attuali norme, quegli elementi che possano garantire il potenziamento ed una maggior valorizzazione dei servizi di darsena. ( obiettivo del PAT)

A tale scopo il progetto prevede:

Installazione di alcuni elementi prefabbricati modulari per ospitare bagni, docce, ripostigli, officina e magazzino.

Tali elementi saranno realizzati con strutture prefabbricate monolitiche in cemento ed avranno dimensioni e caratteristiche tali da permettere un loro agevole spostamento (attraverso ganci o imbragature e l'ausilio della gru gommata di servizio alla darsena). Essi verranno posizionati su plinti di appoggio ad una quota +50 rispetto al piazzale antistante, e pertanto il loro spostamento sarà di facile esecuzione per rispondere al requisito di precarietà richiesto dalle norme vigenti.

A questi elementi, il progetto, prevede inoltre uno spazio attiguo per poter ospitare una casa mobile avente funzioni di ufficio e reception per i clienti della darsena. Tale prefabbricato avrà delle dimensioni massime pari a ml 3,00 x 9,00 sarà munito di carrelli per lo spostamento e potrà pertanto essere spostato in qualsiasi momento.

Complessivamente la superficie coperta, di tutti gli elementi a titolo precario installabili nell'area, non supererà i 50,00 mq.

Come si può evincere dagli elaborati grafici l'intero nucleo a servizi verrà caratterizzato mediante un rivestimento in doghe lignee mentre l'aggregazione tra gli elementi prefabbricati e la casa mobile avverrà tramite un pergolato in legno.

Per quanto riguarda le strutture esistenti, e cioè, le banchine che delimitano lo specchio acqueo in concessione, si evidenzia che il loro stato di degrado costringe la proprietà a valutare l'esecuzione di opere importanti legate al consolidamento delle sponde ed al rifacimento totale della pavimentazione della banchina.

Il progetto prevede quindi il consolidamento delle sponde attraverso l'infissione di palancole in ferro o PVC tipo larsen da posizionare sul fronte alla palificata in legno esistente. Tale operazione consentirebbe di risolvere definitivamente le problematiche legate ai continui lavori di manutenzione dei pali in legno e di allargare la banchina di circa 50 cm.

E' inteso che la parte in emersione delle palancole sarà rivestita con delle doghe orizzontali in legno al fine di mitigare il loro impatto sull'ambiente.

Altro elemento importante del progetto riguarda la realizzazione di una piastra in c.a. avente dimensioni 5,00x10,00 necessaria per le lavorazioni di pulitura e sistemazione

delle carene. Tale manufatto sarà dotato di un sistema di raccolta delle acque di scarto dei lavaggi che verranno convogliate in una vasca deoliatrice sigillata dove verrà periodicamente svuotata da ditte specializzate.

Il progetto prevede inoltre la sistemazione degli spazi esterni (in conformità con le norme attuali) mediante la sostituzione della staccionata in legno con una recinzione in rete metallica h1,5 ml. e piantumazione di siepe in quercus ilex ed eucalipto.

Per quanto riguarda la zona destinata a verde attrezzato esso verrà sistemato a prato (come è attualmente) dove verranno approntate delle aree per il pic-nic e per il relax, con lettini per prendere il sole e tende ombreggianti.



Verranno inoltre messi a dimora alcuni nuovi alberi sia all'interno dell'area che nell'area a parcheggio, lungo la siepe di progetto (le specie autoctone impiegate saranno: quercia, leccio, betulla, carpino).

Lungo il perimetro di proprietà, verranno posizionati alcuni pali per l'installazione di lampade a led (rivolte verso il basso) e telecamere a circuito chiuso per la videosorveglianza.

E' prevista inoltre una sistemazione del piazzale adibito a parcheggio mediante intervento di ricarica con misto stabilizzato e roccetta ( spessore medio di cm 20) al fine di mettere al riparo l'area da possibili allagamenti.