

**PROCEDURA DI SPORTELLO UNICO
PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE
DI CUI AL DPR 160/2010 E
LEGGE REGIONALE 55/2012
PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO
NAUTICO CON AREA ACCOGLIENZA,
SPAZI OFFICINA E AREE DEPOSITO**

Comune di Venezia
Via Moranzani 76
Malcontenta (VE)
fg. 194 mapp. 131

Relazione tecnica e fotoinserimento

CENTRO NAUTICO FUSINA SRL

Via Daniele Manin 60 - Mestre VE
c.f e p.i.00854080272
legale rappresentante: Adriano Fornasiero

**TAG Architetti
di Antonio Fornasiero & C.
S.a.s. tra professionisti**
p.i. e c.f. 04458380278

TAG
Architetti

Via Forte Marghera 17/c
30172 Venezia-Mestre
t. 041975687
info@tag-architetti.com
www.tag-architetti.com

Ve-Mestre, 18/05/2019

Oggetto: Procedura di sportello unico per le attività produttive di cui al D.P.R. 160/2010 e legge regionale 55/2012 per la realizzazione di un centro nautico con area accoglienza, spazi officina e aree deposito

Ditta: Centro Nautico Fusina SRL
Via Daniele Manin 60 –Mestre VE
c.f e p.i 00854080272
legale rappresentante: Adriano Fornasiero

Riferimenti:

1. Autorizzazione Paesaggistica per la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di tre nuovi edifici, prot. 2018/389678
2. Pontili e passerelle in legno permessi con Autorizzazione prot. 93/11713 del 01/12/1997 e concessi da genio Civile prot. 715197 del 13/12/2006
3. Gru di tipo nautico permessi con Autorizzazione prot. 93/11713 del 01/12/1997 (previo nullaosta del Genio Civile)
4. Spazio acqueo concesso dal Genio Civile con Autorizzazione Prot.714053 del 23/12/2009 W09_001364 (pratica ampliamento)
5. Bricole concesse dal Genio Civile con Autorizzazione W95_001925 con rinnovo del 03/06/2016;
6. Paletti in legno (in tot. 38) per delimitazione area, concessi dal Genio Civile con Prot. 31606 del 26/01/2018 W95_001925
7. Accesso carraio e recinzione lungo via Moranzani permessi con Autorizzazione n° 46/07 del 11/06/2007
8. Allacciamento e scarico alla fognatura comunale, autorizzato con prot. 367544/757 del 30/09/2002
9. Concessione in sanatoria Prot. 53548/30738/00 del 03/09/1997 per "cambio d'uso dell'area da agricola ad artigianale per rimessaggio barche a cielo aperto"

RELAZIONE TECNICA

I. CONSISTENZA ATTUALE DELLO STABILIMENTO E DELLA PRODUZIONE; DELLE STRATEGIE DI SVILUPPO DELL'AZIENDA

La zona che ospita il Centro Nautico Fusina è situata in località Moranzani, Comune di Venezia, tra via Moranzani (civico n.76) e il Canale Naviglio Brenta. L'ambito può definirsi extraurbano e ricadente in una zona con insediamenti sparsi, soprattutto a carattere industriale ed artigianale. L'area in oggetto è individuata catastalmente al Foglio 194, mappale 131, ed ha un'estensione di circa 11.000 m².

Il terreno è attualmente utilizzato per attività di rimessaggio, varo e alaggio imbarcazioni da diporto: si trovano spazi, opportunamente delimitati per il deposito delle barche, due gru per il varo e l'alaggio delle imbarcazioni, due pontili in legno con una serie di "bricole". Tale attività di rimessaggio varo e alaggio imbarcazioni si svolge in quest'area fin dal 1983. Per molto tempo è stata gestita dall'Associazione Nauticlub II Fusina, un'associazione culturale e sportiva senza fine di lucro, con lo scopo di promuovere la conoscenza e il rispetto per l'ecosistema lagunare veneto. Attualmente viene gestita direttamente dalla Società

proprietaria. Nel tempo l'organizzazione è progressivamente migliorata offrendo servizi sempre più adeguati agli utenti; a tutt'oggi sono impiegati n.3 addetti con contratto a tempo indeterminato e n.5 addetti con contratti di tipo stagionale da Aprile a Dicembre.

L'area può essere definita isolata e caratterizzata da una rete viaria principale di afferenza, con caratteristiche extraurbana-locale. La maggior parte degli attuali utilizzatori del Centro Nautico sono provenienti dall'entroterra veneziano, in minor parte dall'entroterra padovano e trevigiano.

2. DESCRIZIONE DEL CICLO PRODUTTIVO DELL'AMPLIAMENTO, CORREDATO DI EVENTUALI DIAGRAMMI DI FLUSSO DELLA PRODUZIONE, QUALORA EFFICACEMENTE RAPPRESENTATIVI E CRITERI DI LOCALIZZAZIONE DELL'AMPLIAMENTO

Nell'area in oggetto erano presenti alcune strutture prefabbricate, non regolarmente autorizzate.

Nel 1986 è stata richiesta una sanatoria sia per i manufatti che per l'area; nel 1997 è stata concessa la sanatoria solo per il "cambio d'uso dell'area da agricola ad artigianale per rimessaggio barche a cielo aperto". L'attività di rimessaggio e le aree di lavaggio imbarcazioni sono legittimate, mentre la legittimità dei fabbricati è stata soggetta a ricorsi davanti al Consiglio di Stato, respinti in maniera definitiva dalla sentenza del Consiglio di Stato pubblicata il 19/06/2018 n. 03773/2018 Reg.Pro.Coll.n: 06525/2015 Reg.Ric.

Le strutture esistenti sono state demolite ed ora sono presenti manufatti amovibili, a carattere temporaneo, appoggiato su blocchi, come da Permesso di costruire temporaneo rilasciato in data 06.06.2019, PG 2019 124542, codice SUAP 00854080272 – 04032019-1824; al fine di consentire la continuazione delle attività nel Centro Nautico.

In data 19/06/2018, con delibera 122 della Giunta Comunale del Comune di Venezia, un nuovo progetto è stato ammesso alla procedura di cui all' art. 8 del Dpr. 160/2010 da realizzare nell'area in oggetto per la creazione di un centro nautico con area accoglienza, officina ed area deposito natanti.

Il nuovo progetto, ammesso a procedura di sportello unico, prevede la costruzione di nuove strutture: due nuovi edifici, una tettoia e il rifacimento del locale pompe.

La realizzazione di tali manufatti è indispensabile per lo svolgimento dell'attuale attività del Centro Nautico Fusina, in quanto ospiterà gli spazi e le attrezzature necessarie per le pratiche di segreteria, per il personale addetto, per la residenza del custode della struttura stessa e di eventuali operatori nelle stagioni estive, per l'attività di piccole riparazioni dei natanti e rimessaggio macchinari per il traino delle imbarcazioni.

3. MOTIVAZIONI IN MERITO ALLA RICHIESTA DI AMPLIAMENTO E DELLA CONSEGUENTE VARIANTE URBANISTICA STRAORDINARIA EVIDENZIANDO LE EVENTUALI PROSPETTIVE OCCUPAZIONALI

L'area interessata dagli interventi di cui si presenta la Procedura di sportello unico per le attività produttive è situata nel Comune di Venezia, località Fusina, via Moranzani 76. Il PRG la destina a ZTO E.32 – area agricola.

In forza del provvedimento in sanatoria Prot. 53548/30738/00 del 03.09.1997, il Comune di Venezia ha concesso il "cambio d'uso dell'area da agricola ad artigianale per rimessaggio barche a cielo aperto".

Il nuovo progetto risulta in variante al Piano degli Interventi del Comune di Venezia in quanto ricadente in ZTO E.2. Si chiede, dunque, il cambio di destinazione d'uso dell'intera area da agricola a D4 al fine di conformare la destinazione di zona all'attività.

In precedenza e successivamente alla sanatoria sono stati concessi una serie di titoli autorizzativi da parte di vari Enti:

- Comune di Venezia con nulla osta del Genio Civile e della Commissione Consultiva Provinciale per i Beni Ambientali: Autorizzazione alla realizzazione di pontili e passerelle in legno su area demaniale antistante il mappale 131 e sostituzione delle gru con altre di tipo nautico prot. 93/11713 del 01/12/1997.
- Comune di Venezia: Autorizzazione all'allacciamento e scarico alla fognatura comunale prot. 367544/757 del 30/09/2002
- Provincia di Venezia: Autorizzazione al mantenimento di un accesso carraio ad uso commerciale e di una recinzione n° 46/07 del 11/06/2007;
- Regione Veneto - Genio Civile di Venezia: Concessione spazio acqueo (voto 460 adunanza 22.06.1992 e successivi rinnovi);
- Regione Veneto - Genio Civile di Venezia: Concessione idraulica, 2 pontili ognuno con annesse gru per alaggio e varo imbarcazioni, 2 passerelle in legno su Naviglio Brenta prot. 715197 del 13/12/2006 .
- Regione Veneto – Genio Civile di Venezia: Autorizzazione pratiche W95_001925; W09_001364 per ampliamento spazio acqueo e messa in opera nuove briccole in data 03/06/2016;
- Regione Veneto – Genio Civile di Venezia: Concessione messa in opera di n.38 paletti lungo la riva superiore del canale Naviglio Brenta per delimitazione dell'area, manutenzione e cura di alberi e vegetazione di area demaniale - Prot. 31606 del 26/01/2018.

4. PREVISIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI, PAT E PI VIGENTE

L'area codificata dal Piano degli Interventi come ZTO E.32 – area agricola ed è sottoposta ai seguenti provvedimenti di tutela:

- a. Vincolo Beni paesaggistici – Fascia margine fiume Brenta D.Lgs 42/2004 art. 157

L'area oggetto d'intervento rientra nell'elenco dei fiumi, redatto dalla Regione Veneto, in cui permane il vincolo paesaggistico 10/09/1997.

- b. Vincolo Beni paesaggistici – Notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 art. 157

In base all'art. 157 del D.lgs 42/2004 - Punto a) le notifiche di importante interesse pubblico delle bellezze naturali o panoramiche, eseguite in base alla legge 11 giugno 1922 n. 778.

- c. Area rischio archeologico Laguna di Venezia D.Lgs 42/2004 art. 157

L'area oggetto d'intervento rientra nel rischio archeologico della Laguna di Venezia.

- d. Vincolo Beni paesaggistici – 150 mt rispetto fiumi

L'area oggetto di intervento si colloca all'interno della fascia di rispetto di m 150 per la presenza del fiume Brenta a sud.

In base all' art 142 del D.Lgs. 42/2004 punto c) “ Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo titolo i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.”

5. DESCRIZIONE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO DELL'INTERVENTO PROPOSTO

Nei pressi dell'accesso all'area si prevede la costruzione di un edificio a due piani ad uso accoglienza, uffici, spogliatoi, servizi igienici al piano terra e sala polivalente e appartamento, per un eventuale custode, al piano primo. L'ingresso dell'edificio è sottolineato da una parete obliqua, rientrante rispetto alla sagoma del fabbricato, a protezione della parete vetrata dell'area accoglienza. I prospetti sono lineari, caratterizzati da una fascia cromatica orizzontale che va ad evidenziare la forometria. Si prevedono facciate ventilate, in grado di migliorare il clima interno sia d'estate che d'inverno, energeticamente sostenibili, costituite da: muratura, materiale isolante, spazio di ventilazione, rivestimento in pannelli riciclabili al 100%, resistenti agli agenti atmosferici e autopulenti. I pannelli verranno utilizzati in due differenti cromie: grigio chiaro con effetto cemento, per la quasi totalità della facciata e effetto Corten, per la fascia delle finestrate. Nella parte ovest, in una zona vicina all'ingresso, si prevede la realizzazione di un edificio ad un piano con tettoia in aderenza, ad uso artigianale, destinato in parte ad officina per piccole riparazioni, in parte a deposito. Il manufatto sarà rivestito con pannelli in fibrocemento grigio chiaro, che riprendono texture e colori del rivestimento dell'edificio principale, ma più economici, vista la funzione del manufatto stesso. Si prevede, inoltre, la costruzione di una tettoia per il ricovero natanti per manutenzione, sostenuta da pilastri metallici, chiusa su tre lati con rivestimento in pannelli di fibrocemento grigio chiaro, sulla cui copertura saranno posizionati pannelli fotovoltaici.

6. DESCRIZIONE DEI DATI URBANISTICI DELL'INTERVENTO, SUPERFICIE ESISTENTE E DI PROGETTO, CARATURE URBANISTICHE, STANDARD PRIMARI E SECONDARI CON SPECIFICATA LA LOCALIZZAZIONE NEL OTTO O L'EVENTUALE MONETIZZAZIONE

Per maggiore chiarezza si riporta la tabella del calcolo delle superfici a standard:

| | | Indici | SUP. MINIMA PER STANDARD - mq | SUP. DI PROGETTO mq | SUPERFICI OGGETTO DI MONETIZZAZIONE |
|---|--|----------------------------------|-------------------------------|---------------------|--|
| A | SUP. LOTTO Fg 194 Mapp. 131 | | | 11040 | |
| B | SUP. EDIFICABILE | | | 652,2 | |
| C | SUP. NON COMMERCIALE - area verde circa 1443 mq, parcheggi 413 mq | | | 1856 | |
| D | SUP.ARTIGIANALE | | | 1296,8 | |
| E | SUP. COMMERCIALE (di cui mq. 316 di aree lavaggio) | | | 7887,2 | |
| F | SUP A VERDE (artigianale) | 10% di D | 129,7 | | 260,9 mq - sup. a verde (in base a standard previsti da art 32.2 delle NTA) - DA MONETIZZARE |
| G | SUP. A VERDE (commerciale) | 0,50 mq/mq della slp commerciale | 131,2 | 0 | |
| H | SUP. A PARCHEGGIO STANDARD PUBBLICO (artigianale) | 10% di D | 129,7 | | 260,9 mq - sup. a parcheggio (in base a standard previsti da art 32.2 delle NTA) |
| I | SUP. A PARCHEGGIO STANDARD PUBBLICO (commerciale) | 0,50 mq/mq della slp commerciale | 131,2 | 280 | |
| J | SUP. A PARCHEGGIO STANDARD PRIVATO (calcolato sul manufatto 1 e 2) | 1 mq ogni 10 mc | 130,0 | 133 | |

Sono stati ricavati gli standard a parcheggio primario, ma si richiede la monetizzazione degli standard a parcheggio secondario in quanto non sussistono i prerequisiti poiché l'area necessita di una recinzione di sicurezza; si richiede, inoltre, la monetizzazione degli standard a verde per un totale tra commerciale e artigianale di mq. 260,9.

7. DESCRIZIONE DELLA CONFORMITÀ CON STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E DEGLI EFFETTI INDOTTI DALL'AMPLIAMENTO

Il progetto è volto al miglioramento dell'intera area che vedrà la sostituzione degli attuali container prefabbricati, con manufatti progettati in modo adeguato al contesto. I fabbricati sono a carattere permanente. Come già accennato in precedenza, l'edificio a due piani di nuova costruzione è indispensabile per lo svolgimento dell'attività di rimessaggio barche, di varo e alaggio imbarcazioni, in quanto ospita gli spazi e le attrezzature necessari per le pratiche di segreteria, per il personale addetto e per la residenza di un eventuale custode della struttura stessa. Il manufatto ad uso officina permetterà lo svolgimento di attività di piccole riparazioni dei natanti stessi e la possibilità di rimessaggio delle macchine usate per il traino delle imbarcazioni; la tettoia coperta da pannelli fotovoltaici, oltre alla produzione di energia elettrica, ospiterà alcuni natanti soggetti a manutenzione.

L'ampliamento previsto, non impatterà in alcuno modo il contesto circostante, ma porterà ad un miglioramento dello stato ambientale del luogo oltre che ad un miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'attività con probabile aumento del numero degli addetti. Inoltre, gli utenti avranno a disposizione spazi di accoglienza più ampi e servizi adeguati.

8. DESCRIZIONI DI EVENTUALI OPERE A STANDARD OD OPERE COMPENSATIVE REALIZZATE DALL'AZIENDA (ENTRO E/O FUORI AMBITO) O EVENTUALI OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE CHE SI RENDESSERO NECESSARIE ALL'INTERVENTO

L'area non presenta particolari qualità sceniche e/o panoramiche per cui i manufatti di nuova costruzione non determinano alterazioni dei caratteri connotativi del luogo. Data la varietà, il disordine e, in alcuni casi, il degrado ambientale del contesto, si può ritenere che non ci siano particolari condizioni di fragilità e vulnerabilità del paesaggio stesso. Si reputa, comunque, che il luogo sia sensibile ad accogliere i cambiamenti senza effetti di alterazione e sia in grado di assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità.

I nuovi manufatti sono infatti piuttosto bassi, tali da non avere un impatto visivo di rilievo; da via Moranzani le modificazioni saranno mitigate dalla presenza della siepe di confine e da alberature poste davanti alla facciata dell'edificio a due piani, mentre dalla riva del Naviglio Brenta non ci saranno variazioni di rilievo, in quanto i volumi delle barche rimessate vanno a mitigare la presenza dei nuovi fabbricati.



Vista 1, stato di progetto



Vista 2, stato di progetto