

ENI S.p.A.
DIVISIONE MARKETING & REFINING
RAFFINERIA DI VENEZIA

**RELAZIONE SUI VINCOLI TERRITORIALI
URBANISTICI ED AMBIENTALI**

Con la presente si descrivono le destinazioni d'uso caratterizzanti le aree di pertinenza dello stabilimento ENI, previste dai seguenti strumenti urbanistici vigenti:

- Piano d'area PALAV
- Piano regolatore variante per Porto Marghera
- Piano regolatore per la terraferma

Si segnala che è stata adottata con D.C.C. n.119 del 4 ottobre 2004 una recente Variante parziale al prg per regolamentare l'urbanizzazione delle aree di danno soggette a Rischio di incidente rilevante RIR.

In riferimento all'assetto urbanistico dell'area interessata dallo stabilimento ENI e dei terreni circostanti, vengono di seguito elencate le diverse destinazioni di zona, riportandone per ciascuna lo specifico riferimento normativo.

1. Assetto urbanistico dei terreni su cui insiste lo stabilimento ENI

1.1. Pianificazione urbanistica Regione Veneto

1.1.1 PIANO DI AREA LAGUNA E AREA VENEZIANA

*Approvato in data 09 novembre 1995 e variante n. 1
approvata con D.C.R. 70 del 21.10.1999*

ZONA INDUSTRIALE DI INTERESSE REGIONALE E AREE DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE - art.41

Direttive

Il Comune di Venezia, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano di area, verifica la perimetrazione riportata negli elaborati grafici di progetto relativamente alla zona industriale di interesse regionale e alle aree di possibile conformazione industriale anche apportando eventuali modifiche alla stessa se adeguatamente giustificate.

Nella zona industriale di interesse regionale:

- promuove, sulla base di analisi relative al complesso delle attività insediate, con riferimento agli aspetti economici, tecnologici e merceologici, il consolidamento o le trasformazioni così come

l'insediamento di nuove attività in grado di utilizzare i fattori di localizzazione specifici di Porto Marghera con particolare riferimento alle disponibilità portuali;

- individua le limitazioni tecniche ed infrastrutturali relative all'area di Porto Marghera che riducono l'efficienza e limitano l'uso razionale della potenzialità produttiva e il processo di ristrutturazione, indicando altre adeguate soluzioni;
- prevede la delocalizzazione delle attività incompatibili per l'intensità dei rischi connessi o per l'impatto ambientale prodotto, proponendone le eventuali localizzazioni alternative,
- indica e programma la realizzazione di tutte le opere di controllo degli effluenti nocivi e molesti eventualmente necessarie a garantire adeguati standard ambientali;
- favorisce l'introduzione di nuovi settori di produzione e ricerca, ad alto contenuto di innovazione tecnologica e comunque compatibili con le esigenze ambientali;
- programma le necessarie operazioni di riassetto degli spazi pubblici e privati, l'espansione delle funzioni portuali e commerciali, nonché l'insediamento di centri di ricerca
- effettua il censimento dei manufatti di archeologia industriale più significativi per proporre un riuso compatibile.

Il comune prevede attraverso una programmazione unitaria degli interventi, il riordino delle aree di possibile trasformazione industriale, anche al fine di favorire l'integrazione tra il contesto urbano e quello industriale mediante:

- l'individuazione di un disegno unitario della mobilità alle diverse scale;
- l'organizzazione di un sistema degli spazi aperti, anche recuperando le aree relitte e di frangia ed eliminando gli elementi detrattori presenti;
- la disciplina degli interventi consentiti sugli edifici esistenti, in relazione anche a un loro possibile riuso compatibile.

Prescrizioni e vincoli

Nella zona industriale di interesse regionale è consentita la realizzazione di impianti produttivi e tecnologici, di opere edilizie e di infrastrutture inerenti ai processi produttivi nonché di manufatti destinati ad ogni altra funzione aziendale, quali edifici amministrativi, laboratori di prove, studi e ricerca, posti di sorveglianza e controllo, mense aziendali, posti di ristoro, ambulatori e simili.

Il comune, in sede di attuazione delle direttive di cui al presente articolo, può inoltre prevedere ogni altro tipo di attrezzatura funzionale all'insediamento di nuove attività ed all'introduzione di settori nuovi di produzione e ricerca.

Non sono ammessi edifici destinati a residenza, salvo quelli strettamente necessari per l'alloggio del personale di custodia delle aziende insediate.

Nelle aree di possibile trasformazione industriale, sono ammesse, previa attuazione delle direttive di cui al presente articolo, trasformazioni della originaria destinazione d'uso industriale, in attività di tipo direzionale commerciale e di servizio urbano, ivi comprese forme di ricettività od esse integrate, nonché la destinazione di parco scientifico e tecnologico incluse le attività di servizio a queste funzionali.

1.2 Pianificazione urbanistica Comune di Venezia

1.2.1 PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE PER PORTO MARGHERA

Delibera di approvazione Giunta Regionale del 09 febbraio 1999 n. 350 recepita dalla nuova Variante per la terraferma approvata con D.G.R. V. del 03.12.2004 n. 3905

DISPOSIZIONI VARIE: art.2

L'attuazione della disciplina della variante di Porto Marghera, rispetto alle aree appartenenti al demanio marittimo ed a quelle appartenenti al demanio stradale di enti diversi dal Comune, potrà avvenire solo d'intesa con le autorità rispettivamente competenti.¹ Sono comunque consentiti -su iniziativa o previa autorizzazione dell'Autorità Portuale- gli interventi volti a mantenere, consolidare, allargare o rimodellare le sezioni dei canali portuali, anche con la formazione di nuovi specchi acquei, ovvero volti alla realizzazione, all'ampliamento od alla modifica di banchine portuali.

1) Modifica introdotta per accoglimento punti 1 e 2 dell'osservazione n.1 e Intese con organismi decentrati dello Stato

D/SPECIALE/V - art.28 bis

Le Attività petrolifere in esercizio alla data di adozione della presente Variante in zona di trasformazione per il recupero ambientale (D speciale/V¹⁸) (ancor che ricadenti in ambiti di risanamento ambientale) possono permanere nell'attuale sede ed attuare gli interventi - di adeguamento e di riconversione - che risultino, di volta in volta, necessari alla permanenza in esercizio del singolo insediamento nonché gli interventi di ampliamento ove questi coincidano con il trasferimento - nell'insediamento da ampliare - di impianti situati, alla data di adozione della presente Variante, su altri terreni che vengono - con l'occasione - liberati e destinati ad un'utilizzazione conforme al PRG. In tal caso l'attuazione é diretta tramite concessione edilizia. Qualora l'insediamento esistente venga dismesso in tutto o in parte dalle attività petrolifere in atto alla data di adozione della presente Variante, le aree interessate dalla suddetta dismissione dovranno essere sistemate a Verde urbano (Vu) secondo le prescrizioni di cui ai successivi art.33 e 35.

18) Modifica d'ufficio introdotta dalla GRV n. 350 del 9.2.1999

AMBITI DI RISANAMENTO AMBIENTALE

Nessuna indicazione nelle norme

LE CONDIZIONI DI SICUREZZA art. 23

Le prescrizioni ed i divieti contenuti negli atti legislativi ed amministrativi relativi alla pianificazione di emergenza esterna agli impianti industriali a rischio di incidente rilevante prevalgono sulla disciplina urbanistica del PRG e sulle relative norme tecniche di attuazione.

LE CONDIZIONI DI SICUREZZA art. 24

Gli insediamenti, nei quali risultano svolgersi le attività industriali di cui alla lettera a del secondo comma dell'art.1 dpr 17.5.1988, n.175, sono individuati nella tavola 11 e negli eventuali elenchi di aggiornamento degli impianti soggetti a notifica e/o a dichiarazione, redatti a cura del Comune⁹; nell'ambito di detti insediamenti non sono consentiti interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento, di sopralzo o di ristrutturazione ovvero di installazione di nuovi impianti che non siano volti anche all'attuazione dei fattori compensativi di cui all'art.7 D.P.C.M. 31.3.1989 e che non siano comunque conformi alle prescrizioni impartite dalla competente autorità a conclusione dell'istruttoria per la fase di nulla-osta di fattibilità.

Non sono altresì consentiti interventi di nuova edificazione né interventi di ricostruzione e di ristrutturazione edilizia rispettivamente su aree e di fabbricati posti -rispetto al più prossimo impianto ove si svolgono le attività industriali di cui al DPR 17.5.1988, n.175 e successive modificazioni ed integrazioni, soggetti a notifica¹⁰ - ad una distanza inferiore ai 500 metri ove non risulti prevista e garantita l'adozione di tutte le misure atte a garantire sicurezza. La valutazione di dette misure è operata dalla competente autorità a mezzo di specifico parere o nell'ambito di una apposita Conferenza di Servizi¹¹.

NORME FINALI E NORME TRANSITORIE: art.34

Sugli immobili e sui complessi edilizi esistenti alla data di adozione della variante del PRG per Porto Marghera e la cui presenza contrasti (quanto a destinazione od a rispetto degli indici di zona) con la disciplina dettata dalla variante stessa, sono consentiti gli interventi di manutenzione nonché gli interventi volti ad adeguare, almeno parzialmente, la situazione di fatto alla disciplina del PRG; gli altri interventi sono vietati.

Sono comunque fatte salve le disposizioni meno restrittive delle norme relative alle zone in cui immobili e complessi si trovano²⁶.

Ove il terreno su cui insistono gli immobili od i complessi edilizi di cui al precedente comma sia destinato a verde urbano, ivi compresi gli insediamenti di cui al precedente art.28 bis, a verde urbano attrezzato, a parcheggio pubblico o, in genere, alla formazione di spazi o di impianti per standard primario o secondario, il proprietario ha -se provvede a rimuovere i manufatti esistenti ed a trasferire al Comune la proprietà del terreno libero- diritto ad un credito edificatorio, intendendosi per tale il diritto a costruire sulle aree di espansione all'uopo individuate dal Comune immobili aventi una superficie lorda di pavimento (Sp), aggiuntiva rispetto a quella prevista dal PRG per le suddette aree di espansione. La consistenza della suddetta Sp è determinata applicando la seguente espressione: $Spe \times t \times d$, ove Spe è pari alla Sp esistente alla data di adozione della variante parziale del PRG per Porto Marghera; t è un coefficiente inversamente proporzionale al numero di anni interi trascorsi tra la data di approvazione della suddetta variante e la data dell'atto di cessione volontaria del terreno liberato dai manufatti esistenti (il coefficiente è pari a 0,5-0,4-0,3-0,2-0,1 a seconda che il suddetto

numero di anni sia rispettivamente pari a 1,2,3,4 o 5); d è un coefficiente espressivo della destinazione della Sp da realizzare (il coefficiente è pari a 0,7 ove detta destinazione corrisponda ad una di quelle classificate, dal precedente art.14, con il numero 1; 0,3 ove detta destinazione corrisponda ad una di quelle classificate, dal precedente art.14, con il numero 2).

Il proprietario del terreno di cui al precedente comma può altresì utilizzare il terreno stesso per dare attuazione diretta al PRG, ove detta attuazione possa avvenire a mezzo della realizzazione di edifici o di impianti di proprietà privata il cui uso pubblico sia garantito e disciplinato mediante convenzione da stipulare con il Comune e da trascrivere nei RR.II.-

Il Comune mantiene, comunque, la facoltà di dare, in qualsiasi momento, attuazione al PRG a mezzo degli ordinari strumenti offerti dall'ordinamento per la realizzazione di opere pubbliche.

Detta facoltà, però, non può essere esercitata:

- a) dal momento in cui il proprietario abbia depositato, presso il protocollo comunale, domanda per procedere all'attuazione diretta ai sensi del precedente comma e sin tanto che il Comune non abbia, eventualmente, assunto determinazione negativa ovvero sino al momento in cui il proprietario, chiamato a stipulare la convenzione, non si sia rifiutato;
- b) dal momento in cui il proprietario abbia depositato, presso il protocollo comunale, dichiarazione con la quale si impegni - entro termini fissati dal proprietario stesso ed accettati dal Comune- alla rimozione dei manufatti ed alla cessione volontaria di cui al precedente secondo comma e sin tanto che non siano scaduti il termine fissato per l'avvio o per l'ultimazione della suddetta rimozione od il termine per la suddetta cessione volontaria senza che siano intervenuti i rispettivi adempimenti.

Il proprietario di un terreno non edificato ed avente una delle destinazioni di cui al punto 4 del precedente art.14 può avvalersi della facoltà di cui al precedente terzo comma.

1.2.2. PIANO REGOLATORE GENERALE

nuova Variante per la Terraferma approvata con D.G.R.V. del 03.12.2004 n. 3905

ZONE SOGGETTE A VARIANTI AL PRG ADOTTATE CON SEPARATO PROVVEDIMENTO – art.3

3.1 Le presenti N.T.S.A. non disciplinano l'attuazione del P.R.G. per quelle parti del territorio di terraferma oggetto di apposite varianti già adottate con separato provvedimento, come specificate al successivo comma 2°, per le quali valgono le specifiche prescrizioni dettate dalle stesse varianti.

3.2 Non sono pertanto oggetto della presente variante:

- la Z.T.O. "A" del Centro Storico di Mestre, ad eccezione delle parti che la presente variante espressamente modifica ed in particolare riguardanti le zone riclassificate come D, F e a "Verde Urbano Attrezzato"
- le Z.T.O. di tipo "A" dei Centri Storici Minori;
- l'area significativa della "Città Giardino di Marghera";
- la Zona Industriale di Porto Marghera, ad eccezione delle parti che la presente variante espressamente modifica come in particolare quelle riguardanti le zone riclassificate come miste (RTS) ed assoggettate a S.U.A. con specifica scheda-norma.

3.3 Per gli insediamenti produttivi a favore dei quali é stato ammesso l'ampliamento con la Variante ai sensi della L.R.11/87 adottata con Delibera C.C. n.131/98, gli interventi ivi previsti non sono in contrasto con la presente.

ATTIVITA' PETROLIFERE IN ZONA IMPROPRIA Art.27

27.1 Le zone territoriali omogenee di tipo D sono le parti di territorio destinate ad attività di carattere industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva, e si suddividono in:

- zone produttive esistenti e/o di completamento, identificate con la lettera a;
- zone produttive di nuovo impianto, identificate con la lettera b;
- aree produttive di ristrutturazione urbanistica, identificate con le lettere RU.
- aree produttive soggette a progetto unitario di comparto, identificate con le lettere D/P.U..

27.2 Le zone territoriali omogenee di tipo D della terraferma si articolano nelle seguenti sottozone:

- D32 - Attrezzature ricettive all'aperto - campeggi.
- D34 - Attrezzature per la nautica di diporto.
- D35 - Attrezzature ricettive
 - Alberghi
- D4 - Attrezzature economiche varie.
- D6 - Attrezzature di gestione degli impianti tecnologici.
- D7 - Attrezzature di servizio alla viabilità;
- D8.a - Attività florovivaistiche
- DRU - Aree produttive di ristrutturazione urbanistica.
- D/B - Aree produttive commerciali di riconversione funzionale
- D1.1 - Zona industriale portuale
- D1.2 - Zona industriale cantieristica
- D1.3 - Zona di trasformazione a porto commerciale
- D/V - Attività petrolifere in esercizio in zona di trasformazione per il recupero ambientale
- D2 - Zona commerciale, direzionale, ricettiva e per l'artigianato di servizio
- D5 - Parco Scientifico Tecnologico

27.3.1 Gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi per le sottozone D1.1, D1.2, D1.3, D/V, D2 e D5, sono quelli previsti dalla apposita "Variante al Piano Regolatore Generale per Porto Marghera", mentre per le altre sottozone di cui al precedente comma 28.2, sono quelli previsti ai successivi articoli del presente Capo IV°.

27.3.2 Nelle zone di tipo Da di completamento l'attuazione è di norma diretta tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

27.3.3. Nelle aree soggette a Progetto Unitario di comparto (D/PU), valgono le disposizioni delle schede norma e/o tabelle allegate. In tali aree l'attuazione e' diretta previo permesso di costruire o denuncia di inizio attività convenzionata. Ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo, potranno essere apportate lievi modifiche al perimetro o alla disposizione interna conseguenti alla verifica esecutiva dello stato dei luoghi.

27.3.4 Nelle zone di tipo Db di nuovo impianto gli interventi sono subordinati alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo obbligatorio e/o dove espressamente previsto dalle presenti norme a progetto unitario di comparto.

27.3.5 Nelle zone DRU gli interventi sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero e la loro perimetrazione equivale a dichiarazione di zona degradata ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78. Tali Piani di Recupero dovranno essere corredati dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati e dalle sistemazioni degli scoperti.

27.3.6 Per gli edifici esistenti nelle zone Db DRU sono consentiti, in assenza del prescritto Strumento Urbanistico Attuativo o Progetto unitario di comparto, tutti gli interventi di cui all'art.7 delle N.T.G.A. con esclusione di quelli di cui ai punti 7.2.2 e 7.2.5 , nonché quelli ammessi dalla Variante ai sensi della L.R. 11/87 adottata con Delibera C.C. n.131/98.

27.4 I perimetri dei lotti nelle zone D dovranno essere schermati con barriere vegetali o siepi e i parcheggi dovranno essere alberati secondo le disposizioni del "Progetto ambientale: prescrizioni e indirizzi" allegato alle presenti N.T.S.A..

27.5 Le attività produttive isolate in zona impropria sono quegli insediamenti produttivi ubicati in maniera sparsa sul territorio agricolo della terraferma e che non presentano caratteri insediativi tali da potersi configurare come una zona omogenea di tipo D.

27.6 Le attività produttive isolate in zona impropria sono classificate in:

- attività da confermare, in quanto sono compatibili con la zona territoriale omogenea di appartenenza.
- attività da bloccare, in quanto ricadono in zone in cui il P.R.G. persegue una politica di ricostituzione del paesaggio agrario o in zone di salvaguardia dei valori ambientali del sito.
- attività da trasferire, in quanto non compatibili sia sul piano fisico che funzionale con la zona territoriale omogenea di appartenenza.

27.7. Gli ampliamenti delle attività produttive, commerciali e alberghiere esistenti, nelle zone o aree disciplinate dal presente Capo IV, consentibili in applicazione delle presenti norme, devono intendersi comprensivi degli ampliamenti eventualmente ottenuti in applicazione della L.R. 11/87.

27.8 Per le viabilità esistenti o di progetto ricomprese con le zone D di espansione nello stesso perimetro di "Strumento Urbanistico

Attuativo obbligatorio", si applicano i benefici di cui all'art.3.1.3. delle N.T.G.A.

2. Assetto urbanistico nel raggio di 500 metri dallo stabilimento ENI

Si elencano di seguito le distinte destinazioni di zona delle aree ricomprese all'interno di un raggio di 500 metri dallo stabilimento. Per quanto riguarda le aree di interesse paesistico ambientale di cui all'art.21/b del Palav, si tratta delle aree poste a nord dello stabilimento comprese tra lo stabilimento e l'infrastruttura stradale e sono le stesse aree destinate dal piano regolatore a Verde Urbano.

2.1.1. Pianificazione urbanistica Regione Veneto

Articolo 21 Aree di interesse paesistico-ambientale.

b) Aree di interesse paesistico ambientale con previsioni degli strumenti urbanistici vigente confermate dal presente piano di area.

Art. 23 Ambiti di riqualificazione ambientale.

Directive

Il comune di Venezia, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano di area, formula un'apposita disciplina per la riqualificazione delle aree di cui ai presente articolo, così come individuate negli elaborati grafici di progetto.

A tale scopo prevede la conservazione e il recupero del potenziale naturalistico-ambientale presente, favorendo altresì la formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustivi e l'impianto di specie autoctone o naturalizzate ad integrazione di quelle esistenti.

Prevede, inoltre, il recupero dei fabbricati di particolare pregio rurale esistenti, anche mediante la variazione di destinazione d'uso, compatibilmente con le caratteristiche storiche e strutturali delle tipologie edilizie e con la tutela dell'ambiente, nonché predispone adeguate soluzioni per rimuovere le situazioni di degrado paesaggistico e ambientale, con particolare riguardo ai manufatti ed alle destinazioni d'uso incongrue.

Infine può prevedere soluzioni adeguate per consentire la fruizione ricreativo-culturale dei luoghi.

Prescrizioni e vincoli

E' vietata la nuova edificazione.

Sono consentiti interventi di adeguamento, manutenzione e ampliamento delle infrastrutture tecnologiche e di servizio presenti, nonché attrezzature pubbliche di servizio a raso adeguatamente alberate.

Finchè il Comune non si adegua secondo quanto disposto dalle direttive del presente articolo, per gli immobili esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2.1.2 Pianificazione urbanistica Comune di Venezia

LE ZONE PRODUTTIVE: ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D1 – ART.25

La Zona industriale portuale di completamento (D1.1a) ha, quali destinazioni principali, quelle di cui ai punti 1.1, 1.4, 1.5 e 1.7 del precedente art.14; quali destinazioni compatibili, quelle di cui ai punti 2.1, 2.2, 2.5, 2.6, 3.2 e 4 (con esclusione di quelle di cui ai punti 4.3 e 4.4.) di cui al ricordato art.14. Sono esclusi:

- industrie insalubri di prima classe ai sensi dell' art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie;
- tutte le attività basate sulla produzione, lavorazione, e stoccaggio di sostanze cancerogene.¹²

In ogni caso non sono compresi in tale esclusione gli interventi per la realizzazione di nuovi impianti utili all'ammodernamento e al miglioramento tecnologico delle produzioni esistenti nell'ambito di Porto Marghera, né le trasformazioni ed adeguamenti funzionali e tecnologici di questi ultimi, a condizione che rispettino le prescrizioni relative alla sicurezza degli impianti stessi¹³.

In questa zona, in assenza di strumento urbanistico attuativo, gli interventi edilizi possono comportare l'aumento della Sp sino ad un massimo del 25% di quella esistente alla data di adozione della variante del PRG per Porto Marghera. In caso di demolizione con successiva ricostruzione, ove quest'ultima non sia fedele riproduzione dell'edificio o del manufatto preesistente, e/o in caso di ampliamento, vanno rispettati i seguenti indici: Ds= 10 m; Dc= 0 m o 5 m; Dz= 5 m; Df= 10 m.

Gli strumenti urbanistici attuativi (obbligatori per gli ambiti territoriali all'uopo perimetrati o facoltativi, su iniziativa pubblica o privata) devono rispettare i seguenti indici: Ut= 1,5 mq/mq ovvero pari all'Ut esistente alla data di adozione della variante del PRG per Porto Marghera, se quest'ultimo risulti superiore a 1,5 mq/mq; Hmax= 30 m; Dc= 0 m o 5 m; Ds= 10 m.

Il limite di altezza fissato in 30 m può essere superato qualora si tratti di impianti tecnici e vi siano motivate esigenze impiantistiche non altrimenti risolvibili¹⁴.

La Sp (esistente, da ricostruire o da costruire) deve avere -per non meno del 75%- una o più delle destinazioni principali; ove la Sp con tali destinazioni sia contenuta tra il 60% ed il 74%, l'indice UT va, a sua volta, contenuto in 1,3 mq/mq. Se, però, lo strumento urbanistico attuativo d'iniziativa privata è volto a disciplinare un territorio con superficie eccedente i 30.000 mq e viene presentato al Comune entro tre anni dalla data di approvazione della variante del PRG per Porto Marghera, l'indice UT max è di 1,7 mq/mq, se la Sp ha -per non meno del 75%- una o più delle destinazioni principali, e di 1,5 mq/mq, se la Sp con tali destinazioni non è inferiore al 60%.

Negli strumenti urbanistici attuativi debbono essere individuate e trasferite gratuitamente in proprietà al Comune, oltre alle eventuali sedi stradali, aree per l'urbanizzazione in misura non inferiore al 5% della superficie della zona D1.1a considerata nel singolo strumento e relativa alle destinazioni produttive, nonché aree per l'urbanizzazione in misura non inferiore ai 4/10 della eventuale Sp con destinazioni terziarie. L'ulteriore 5% piu' gli eventuali 4/10 della Sp terziaria (standard secondario) può essere collocato su aree, esterne all'ambito

territoriale oggetto dello strumento attuativo, all'uopo destinate dal PRG; in tal caso, dette aree vengono individuate puntualmente in occasione dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo ed i soggetti tenuti al trasferimento gratuito al Comune corrispondono a quest'ultimo un acconto sulle indennità di occupazione temporanea e di espropriazione, salvo il conguaglio ad indennità definitivamente liquidate, secondo quanto previsto dall'ultimo comma del precedente art.17.

Ove, nello strumento urbanistico attuativo, il Comune intenda dar sede anche alla Sp di trasferimento prevista dal secondo comma del successivo art.34, la stessa non potrà avere consistenza eccedente l'indice di 0,3 mq/mq, aggiuntivo rispetto all'Ut sopra indicato.

Le zone produttive: zone territoriali omogenee D1. Art.28

La Zona di trasformazione a porto commerciale (D1.3) ha, quale destinazione principale, quella a porto commerciale ed in particolare quella di cui al punto 1.6 del precedente art.14; quali destinazioni compatibili, quelle di cui ai punti 1.5, 3.2 e 4 del ricordato art.14 nonché -nella consistenza massima complessiva del 10%- quelle di cui ai punti 2.1 e 2.2 del ricordato art. 14.

La trasformazione a porto commerciale deve essere disciplinata da S.U.A. di iniziativa pubblica¹⁵ ovvero, se l'intervento debba essere attuato, su concessione, da soggetti privati, a mezzo di accordo di programma od a mezzo del programma integrato di cui al capo V della legge 17.2.1992, n.179 ed alle successive disposizioni attuative nazionali e regionali. Lo strumento attuativo deve rispettare i seguenti indici: UT= 1,5 mq/mq; Dc= 0 m o 5 m; Df= 10 m; Ds= 10 m.

Gli interventi finalizzati all'insediamento di attività diverse da quelle esistenti sono comunque soggetti al preventivo parere della Autorità portuale¹⁶.

Sino all'approvazione del suddetto strumento attuativo è consentita la permanenza delle attività esistenti e sono autorizzati sugli edifici e sugli impianti esistenti alla data di adozione della variante del PRG per Porto Marghera, esclusivamente interventi di manutenzione e di risanamento conservativo; è altresì ammissibile l'aumento della Sp fino ad un massimo del 25% di quella esistente nel rispetto degli stessi indici previsti per lo strumento attuativo¹⁷.

15) Modifica d'ufficio introdotta dalla GRV n. 350 del 9.2.1999

16) Modifica introdotta per accoglimento dell'osservazione n.1 e emendamento n. 2

17) Modifica introdotta per accoglimento dell'osservazione n.39 ed emendamento n. 8

Il Parco Scientifico Tecnologico. Zona territoriale omogenea D5. Art.31

Il Parco Scientifico Tecnologico costituisce una sorta di area incubatore nella quale ricerca e sperimentazione sono chiamate a costituire le premesse del rinnovamento e della ripresa del sistema Porto Marghera; esso ha, come destinazione principale, quella - appunto- a parco scientifico tecnologico (di cui al punto 1.3 del precedente art.14) che è una funzione originale e complessa alla quale possono ricondursi attività direzionali, laboratori di ricerca e sperimentazione, centri di elaborazione e di calcolo, centri di

produzione di servizi (quali biblioteche, sale riunioni, sportelli bancari, centri di ristorazione, foresterie), unità di servizio per le attività dell'adiacente parco; sono compatibili le destinazioni di cui ai punti 3.2 e 4 , con l'esclusione di quelle relative ai punti 4.3. e 4.4. del precedente art. 14²⁰.

Il PRG individua le aree nelle quali è consentito l'intervento diretto da quelle nelle quali è necessario il preventivo strumento urbanistico attuativo. In entrambi i casi debbono essere rispettati i seguenti indici: $D_c = 5 \text{ m}^{21}$; $D_f, D_s = 10 \text{ m}$; la S_f deve essere sistemata, almeno per il 10%, a verde alberato. Nel caso di intervento diretto, deve essere rispettato $U_f = 0,8 \text{ mq/mq}$; nel caso di intervento disciplinato da strumento urbanistico attuativo vanno rispettati gli indici, la dotazione di standard e le prescrizioni di cui alla tabella allegata sub B alle presenti norme.

Gli strumenti urbanistici attuativi sono inquadrati in un piano direttore che definisce anche i requisiti di ciascun insediamento, le garanzie che vanno offerte da parte dei singoli operatori, le condizioni per conservare l'assetto voluto.

Nella sub zona D5.1, per eventuali insediamenti che si affacciano sul canale Industriale Nord e che non utilizzano le opere marittime esistenti, deve essere acquisito il preventivo parere favorevole della Autorità portuale²².

20)	Modifica	introdotta	per	accoglimento	dell'osservazione	n.1
21)	Modifica	introdotta	per	accoglimento	dell'osservazione	n.38
22)	Modifica introdotta per accoglimento dell'osservazione n.1 ed Intese con organismi decentrati dello Stato					

Le aree per servizi alle attività produttive (Standard produttivo SP) nonché le aree per impianti speciali (F), e per attrezzature a scala urbana e territoriale (VU, VUA) Art. 33

L'utilizzazione delle aree per servizi alle attività produttive (parcheggi, verde ed attrezzature di uso collettivo) è disciplinata dagli specifici progetti approvati dai competenti organi comunali; ove, però, gli impianti, le attrezzature e le sistemazioni siano realizzati a cura del proprietario e questi sia soggetto privato, che intende asservire all'uso pubblico le aree di cui si tratta, gli interventi debbono rispettare i seguenti indici: $U_t = 0,3 \text{ mq/mq}$; $D_c = 5 \text{ m}$; $D_f = 10 \text{ m}$.

Sulle aree per servizi alle attività produttive, nonché sulle aree a verde di arredo stradale, poste lungo la nuova viabilità, prevista in sostituzione dell'attuale via dell'Elettricità, sono altresì ammessi i distributori di carburante e relative attrezzature accessorie, anche al fine di rilocalizzare quelli esistenti lungo via F.lli Bandiera.

L'utilizzazione delle aree interessate dall'attraversamento di reti di distribuzione di energia elettrica è subordinata alla predisposizione di uno studio/progetto di settore che prenda in considerazione la situazione di degrado causata dalla presenza di linee elettriche per verificare la possibilità di mitigare l'attuale impatto ambientale²⁴.

L'utilizzazione delle altre aree di cui al presente capo, ivi compreso il porto commerciale, è invece, disciplinata dalle disposizioni di cui agli artt.45 e 63 delle N.A. della variante adottata con deliberazione C.C.n.5 del 13/14.1.1995.

In particolare, per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante compresi nella Zona F12 destinata a porto commerciale e non utilizzati a tale scopo, sono consentiti, previo nulla osta dell'Autorità portuale, gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento; in quelli di ristrutturazione, per le parti comportanti modifica del sedime rispetto all'esistente, e di ampliamento dovranno essere rispettati i seguenti indici: $Ut = 1$ mq/mq; $Ds = 5$ m; $Dc = 0$ m o 5 m²⁵.

24) Modifica d'ufficio introdotta dalla GRV n. 350 del 9.2.1999
25) Modifica introdotta per accoglimento dell'osservazione n.7

NORME FINALI E NORME TRANSITORIE Art.37

Arginature storiche (vedi Cartografia di progetto PALAV - Tav. n. 33 Venezia Ovest). E' vietato ogni intervento che ne interrompa la consistenza e la continuità; in particolare per il cosiddetto Argine San Marco vanno tutelati integralmente i riporti tardo-medioevali e rinascimentali costituenti lo

3. Capacità insediativa residenziale teorica

In tutta la zona interessata dallo stabilimento ENI e nelle aree contermini non sono previste zone residenziali, salvo la presenza di quegli edifici strettamente necessari per l'alloggio del personale di custodia delle singole aziende.

4. Vincoli non previsti dal PRG

Entro un raggio di 500 metri non si ritrovano siti per la tutela delle acque destinate al consumo umano, né siti di interesse Comunitario – SIC - o Zone di Protezione Speciali – ZPS – ai sensi della normativa Europea.

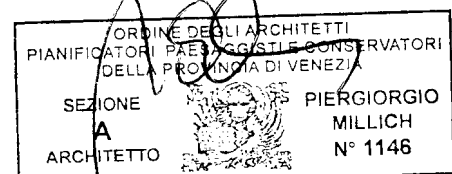
I siti di interesse comunitario più prossimi sono infatti localizzati nelle Casse di Colmata B – D/E (sito ZPS n.IT3250038) , in Laguna Medio Inferiore (sito SIC n.IT3250030) e in Laguna Medio Inferiore (sito SIC n.IT3250031) .

Non sono neppure presenti fasce fluviali protette o servitù militari.

Si segnala infine che lo stabilimento ENI lambisce la Laguna di Venezia e che tutta l'area è soggetta a vincolo ambientale ai sensi della legge 490/99.

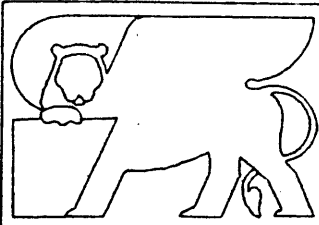
Arch. Piergiorgio Millich

Mestre, 15/06/2006



30172 venezia mestre p.le leonardo da vinci, 8
tel. 041 975954 fax 041 971464

codice fiscale MLLPGR42M10M149S
partita iva 00360750277



COMUNE DI VENEZIA
Settore Pianificazione e
Gestione del Territorio
Settembre 1999

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE
GENERALE PER PORTO MARGHERA

13.1.1.b

15

35

ZONIZZAZIONE

Preso d'Atto delle modifiche d'ufficio Prescritte dall
Regione Veneto con delibera di approvazione G.R.V. n. 3
del 09/02/99

SCALA 1:5.000

COORDINAMENTO URBANISTICO Leonardo Benevolo

PROGETTISTI
COMUNE DI VENEZIA Stefano Petris (coordinatore) Franco Mellorini
Sandro Bassato Gianni Bultrini
Oscar Giobbi Fabio Scasari
Martina Tontolo

Co.Se.Fe.S. Tuttilio Furlan

COLLABORATORI
COMUNE DI VENEZIA Laura Barbato, Lara Barba, Silvia Bassi

Co.Se.Fe.S. Cristina Biffante, Stefano Bratol, Gianpaolo Casaretto,
Diana Carlini, Enrico Ferrarini, Michelangelo...

RESPONSABILE PROTEZ. CIVILE Francesco Formis
RESPONSABILE AMBIENTE Ermindo Minicoffo
COMUNE DI VENEZIA

comune di venezia
assessorato all'urbanistica

La presente copia, composta di n. 1 fogli
è conforme all'originale esistente presso questo
Ufficio.

CONSULENTE GIURIDICO Paolo Strada

Venezia, **6 OTT. 1999**

COORDINAMENTO
RIQUALIFICAZIONE ECONOMICA Andrea Bassani



IL FUNZIONARIO AUTENTICATO DAL SINDACO
(Dott. Carlo Sapia)

INFORMATIZZAZIONE V.P.R.G.
RESPONSABILI Paolo Barbieri
COLLABORATORI Michele Ameglio, Paolo Pizzini, Laura Barba

BASE ANALITICA Co.Se.Fe.S.

STUDI DI SETTORE
Analisi del sito Co.Se.Fe.S.
Archivi d'iter Co.Se.Fe.S.
Archivi aree Co.Se.Fe.S.
Archivi valenze Co.Se.Fe.S.
Inquadramento urbanistico Co.Se.Fe.S.
Urbanistica Co.Se.Fe.S.
Urbanistica Co.Se.Fe.S.
Urbanistica Co.Se.Fe.S.

