



L'ENERGIA CHE TI ASCOLTA.

*Divisione Generazione ed
Energy Management
Area di Business Termoelettrica
U.B. Fusina*

Allegato FS_A24_vincoli

CENTRALE TERMOELETTRICA DI FUSINA

**RELAZIONE SUI VINCOLI URBANISTICI,
AMBIENTALI E TERRITORIALI**

Le informazioni sui vigenti strumenti urbanistici sono contenute nell'Allegato FS_A24_relazione vincoli.doc, presentato con la domanda di Autorizzazione Integrata Ambientale del 15.02.07.

In particolare al paragrafo 2.2. del suddetto allegato sono riportate le Norme di Attuazione per l'area dove insiste la Centrale di Fusina, definita D1.1a (vedi disegni FS_A15_V_PRG.dwg alla domanda Autorizzazione Integrata Ambientale del 15.02.07.

Per comodità viene di seguito riportato il paragrafo succitato:

“

2.2. Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Venezia e sue Varianti (VPRG)

Il Piano Regolatore Generale per Venezia, tuttora vigente, è stato approvato nel 1962.

Il Piano ha subito nel tempo diverse varianti, in relazione alla necessità di progettare ed indirizzare l'assetto futuro dell'area, alla luce degli innumerevoli cambiamenti avvenuti nell'ultimo ventennio, e che riguardano non solo le attività industriali, ma in senso più ampio la struttura produttiva, la geometria urbana ed il tessuto sociale.

L'ultima Variante è stata approvata dalla Giunta Regionale Veneto nel Febbraio del 1997, ed è già in corso un'ulteriore revisione.

Nella Variante si sottolinea con decisione che la riqualificazione di Porto Marghera non può prescindere dalla valorizzazione delle attività produttive, sia terziarie che industriali e dallo sviluppo della funzione logistica – portuale.

L'area (vedi disegni FS_A15_V_PRG.dwg e PM_A15_V_PRG.dwg) dove insistono le centrali di Fusina e Porto Marghera si colloca nell'ambito denominato Zona industriale portuale di completamento (D1.1a), normata dall'art. 25 delle NTA.

In tale area, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali (art.14 NTA):

- *industriale e industriale – portuale*
- *industriale cantieristico;*
- *industriale a parco scientifico tecnologico;*
- *industriale di produzione e di distribuzione dell'energia;*
- *industriale per interscambio modale e per movimentazione delle merci con trattamento e/o manipolazione delle merci stesse e - quindi - con esclusione dell'insediamento di attività limitate al mero deposito, tra diverse fasi di trasporto, di merci già pronte per la commercializzazione;*
- *per l'interscambio modale e per la movimentazione delle merci e, in genere, per le attività di terminal;*
- *artigianale produttivo.*

In applicazione dell'art. 25 delle NTA in questa zona, in assenza di strumento urbanistico attuativo, gli interventi edilizi possono comportare l'aumento della Sp¹ sino ad un massimo del 25% di quella

¹ SP per superficie lorda di pavimento (Sp) s'intende la somma delle superfici di tutti i piani e soppalchi -entro e fuori terra- di un immobile (edificio o manufatto), misurate al lordo degli elementi verticali (muri, vani ascensore e scale). Nella Sp non sono -però- computate: le scale esterne ed in genere le superfici aperte su almeno tre lati; le superfici dei volumi tecnici (quali torri di scale, extracorsa di ascensori e camini, emergenti oltre la quota dell'estradosso della copertura), le superfici dei vani non destinati alla

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 gli indici specifici indicati nell'art. 25 delle NTA.

Gli strumenti urbanistici attuativi (obbligatorî per gli ambiti territoriali all'uopo perimetrati o facoltativi, su iniziativa pubblica o privata) devono rispettare gli indici specifici indicati nell'art. 25 delle NTA.

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 risolvibili.

La Sp (esistente, da ricostruire o da costruire) deve avere le caratteristiche indicate nell'art. 25 delle NTA, in relazione alla sua effettiva consistenza.

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% più 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 dell'art.17 delle NTA.

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

In attuazione dell'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

permanenza di persone e dedicati esclusivamente a dar sede ad impianti (quali quelli di riscaldamento, di condizionamento e di depurazione dei fumi); le superfici coperte da pensiline aperte su tutti i lati; le superfici coperte da sporti a sbalzo (quali gronde e pensiline) e quelle esterne al profilo dell'edificio e destinate al carico ed allo scarico; le superfici dei parcheggi privati, se asservite a tale specifica ed esclusiva funzione e contenute nel limite del rapporto di 1 mq ogni 10 mc; le superfici occupate da vasche e da impianti di depurazione delle acque; le superfici occupate da impianti a cielo aperto;

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 l'espressione contenuta nell'art. 34 delle NTA.

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 qualora il proprietario abbia adempiuto alle condizioni previste dall'art. 34 delle NTA.”

In applicazione dell'art. 25 delle NTA 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 particolare l'art. 25 delle NTA prevede che “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.”

Ora tenendo presente che per l'esecuzione dell'intervento verrà demolito un serbatoio dell'olio combustibile denso di 100.000 mc (vedi FS_C6_2_impianto a biomasse_relazione e planimetria allegati alla domanda di Autorizzazione Integrata Ambientale del 15.02.07), mentre verranno realizzate strutture edilizie per una volumetria di circa 25.000 mc e pertanto saranno rispettate tutte le altre prescrizioni previste dalle stesse NTA per l'area in questione (D1.1a).