

GRANDI MOLINI ITALIANI

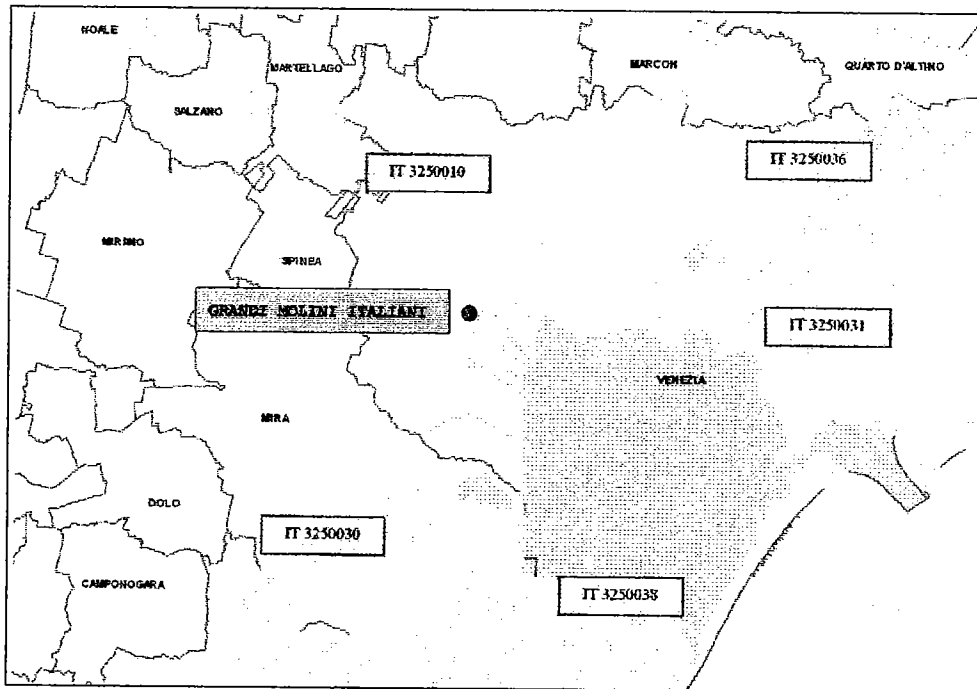
Stabilimento di Porto Marghera – Via dell'elettricità 13

AUTORIZZAZIONE INTEGRATA AMBIENTALE **Allegato: a 24**

SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA (PSIC) E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE (ZPS)

Le aree SIC/ZPS prossime al sito di interesse sono le seguenti:

Classificazione	Tipo area	Descrizione	Area (ettari)	Provincia	Comuni Interessati	Distanza da sito Bunge (m)
IT 3250010	SIC+ZPS	Bosco di Carpendo	13	VE	Venezia	3.390
IT 3250030	SIC	Laguna medio - inferiore di Venezia	26385	PD VE	Codevigo Campagna Lupia Chioggia Mira Venezia	4.520



COMUNE DI VENEZIA

PORTO MARGHERA – via dell'Elettricità civ.13

AUTORIZZAZIONE INTEGRATA AMBIENTALE

A11.a24

ESTRATTO TOPOGRAFICO CTR 127120

SCALA 1:10000

Comune di Venezia
Sez. Marghera
Fg. 3, Mapp. 134

DITTA:

GRANDI MOLINI ITALIANI

Arch. Dario Zacchei

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da
ENRICO FABRIS il 21/07/2025 16:58:33
ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005

Variante al P.R.G. per Porto Marghera



Porto
norme
tecniche
di attuazione

titolo I
NORME GENERALI _____
capo VI
La qualità del suolo. _____
articolo 22

Gli strumenti urbanistici attuativi ed i progetti di opere pubbliche nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia (se comportanti la demolizione e la sostituzione di consistenti parti strutturali), di ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione di fabbricati esistenti e gli interventi di nuova costruzione non possono essere -rispettivamente- approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica relazione tecnico-scientifica volta a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall'intero strumento urbanistico attuativo o costituente area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto del singolo intervento) ed a definire le operazioni di confinamento e/o di bonifica atte a realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso in cui gli interventi approvati od assentiti comportino l'esecuzione di lavori che investano il suolo.

La suddetta relazione è costituita da:

- a) i referti delle analisi condotte -sul terreno di cui si tratta, in un periodo compreso nell'anno antecedente la data di presentazione della relazione- da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovate, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata, tenendo conto tanto delle esigenze di tutela della salute degli addetti e dei cittadini nonché dell'igiene del territorio quanto della vulnerabilità della falda sotterranea in ragione della sua utilizzazione e della sua connessione con il corpo idrico lagunare;
- b) l'individuazione dei possibili interventi di confinamento e/o di bonifica del terreno considerato e la valutazione dei relativi costi;
- c) il progetto delle specifiche operazioni di confinamento e/o di bonifica da attuare per rendere la qualità del suolo idonea a consentire gli interventi edilizi previsti dallo strumento urbanistico attuativo o da assentire con concessione edilizia;
- d) ogni altro elaborato, referto o progetto prescritto dal competente ufficio comunale.

Ove la Relazione escluda l'esigenza di operazioni di confinamento o di bonifica ed ove la relativa conclusione sia asseverata da professionista all'uopo abilitato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, l'intervento può essere valutato per l'eventuale assentimento.

La Relazione costituisce parte integrante del piano urbanistico attuativo o della concessione edilizia ovvero presupposto per gli interventi che non necessitano di tale titolo; essa deve preliminarmente aver ottenuto il parere favorevole, all'approvazione o altro analogo provvedimento da parte delle autorità competenti in materia nelle forme previste dalle leggi vigenti. Il piano attuativo, se di iniziativa privata, dovrà essere corredato dalla convenzione di cui all'art.63 della legge regionale n.61/1985, con la quale - in particolare - il richiedente assume formale impegno a realizzare preventivamente rispetto agli interventi edilizi previsti, le operazioni di confinamento e/o di bonifica indicate nella suddetta Relazione, dandone a riguardo congrue garanzie .

Nel caso di intervento diretto, la convenzione potrà essere sostituita da atto d'obbligo, registrato e trascritto, con cui il richiedente assume i medesimi impegni di cui sopra.⁸

La relazione è esaminata ed approvata dagli organi competenti in materia; ove detti organi appartengano a più amministrazioni pubbliche, si procederà a mezzo di conferenza di servizi. Una volta intervenuta detta approvazione ed apportate le modifiche o le integrazioni del progetto eventualmente prescritte in sede di approvazione, l'operatore assume formale impegno scritto di realizzare, preventivamente rispetto all'intervento, le operazioni di confinamento e/o di bonifica

GRANDIMOLINI ITALIANI
Stabilimento di Porto Marghera
AUTORIZZAZIONE INTEGRATA AMBIENTALE

previste dal suddetto progetto, dando -al riguardo- congrue garanzie. Tale impegnativa (da trascrivere nei registri immobiliari) costituisce presupposto necessario per l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo o per il rilascio della concessione edilizia. Gli interventi edilizi -anche se non necessitano di preventivo titolo abilitativo- potranno aver corso solo a seguito dell'accertamento della regolare esecuzione delle opere previste dal ricordato progetto; ove l'accertamento non sia avviato dall'Amministrazione entro trenta giorni dalla comunicazione scritta di ultimazione dei lavori di confinamento e/o di bonifica, lo stesso potrà essere sostituito con dichiarazione asseverata del direttore dei lavori.

In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui alla lettera a del precedente secondo comma e di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.

8) Modifica introdotta per accoglimento osservazione n.15 così come variato dall'emendamento n. 8 bis

ALLEGATO a 24 : RELAZIONE VINCOLI URBANISTICI



titolo II
NORME DI ZONA _____

capo I
Le zone produttive: zone territoriali omogenee D1. _____

articolo 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 (obbligatorie 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 risulta 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% 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

GRANDI MOLINI ITALIANI
Stabilimento di Porto Marghera
AUTORIZZAZIONE INTEGRATA AMBIENTALE

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.

-
- 12) Modifica introdotta per accoglimento dell'osservazione n.9 e emendamento n. 4
 - 13) Modifica introdotta per accoglimento punti 2 dell'osservazione n.9 e emendamento n. 4
 - 14) Modifica introdotta per accoglimento dell'osservazione n. 33 e emendamento n. 7

Variante al P.R.G. per Porto Marghera



Porto
norme
tecniche
di attuazione

titolo I
NORME GENERALI _____

capo III
Classificazione degli interventi edilizi. _____

articolo 12

Le tavole n.13.1 individuano, con specifica campitura, i **manufatti testimoniali della civiltà industriale**, i quali possono essere oggetto esclusivamente degli interventi prescritti con numeri convenzionali (1= restauro; 2= ristrutturazione), nonché gli **edifici con intervento codificato o vincolato**, i quali -pure- possono essere oggetto esclusivamente degli interventi prescritti con numeri convenzionali (1= restauro; 2= risanamento conservativo; 3= ristrutturazione con vincolo parziale) disciplinati -questi ultimi- secondo quanto previsto dagli artt.67, 68, 69 e 70 della Variante del PRG **per la Terraferma approvata dalla Giunta Regione Veneto con deliberazione n.531 del 23.2.1999** ².

Per i manufatti testimoniali della civiltà industriale contrassegnati con il numero 1, gli interventi debbono garantire l'integrale conservazione degli elementi tipologici, morfologici e strutturali che il progetto deve repertoriare analiticamente; per i manufatti testimoniali della civiltà industriale contrassegnati con il numero 2, gli interventi debbono -anche se volti a trasformare l'organismo edilizio esistente mediante un insieme sistematico di opere- garantire la conservazione dei principali elementi architettonici, strutturali e decorativi.

Le destinazioni consentite e gli indici sono quelli previsti per la zona in cui i suddetti manufatti ricadono.

2) Modificato in conseguenza all'approvazione regionale della Variante.