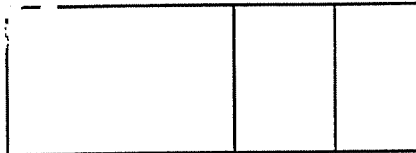
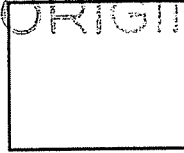


**COMUNE DI VENEZIA**  
Settore Pianificazione e  
Gestione del Territorio  
Settembre 1999

**VARIANTE AL PIANO REGOLATORE  
GENERALE PER PORTO MARGHERA**



ORIGINALE



**36**

**NORME DI ATTUAZIONE**

Presenza d'Atto delle modifiche d'ufficio prescritte dalla Regione Veneto con delibera di approvazione G.R.V. n° 350 del 09/02/99

Dirigente Responsabile Dott. T. Pugliese

**COORDINAMENTO URBANISTICO** Leonardo Benevolo  
**PROGETTISTI** Stefano Petris  
**COMUNE DI VENEZIA** (coordinatore)  
Sandro Baessato  
Oscar Giroto  
**Co.S.E.S.** Turiddo Pugliese

L'Urbanista Dirigente  
dott. Turiddo Pugliese

Franco Migliorini  
Gianni Rudatis  
Fabio Scasso  
Mariolina Toniolo

**COLLABORATORI**  
**COMUNE DI VENEZIA** Laura Barbato, Luca Barison, Nicola Rossi  
**Co.S.E.S.** Cristina Bittante, Stefano Bragato, Pierpaolo Favaretto,  
Diego Martini, Enrico Perissinotto, Michelangelo Savino

**RESPONSABILE PROTEZIONE CIVILE** Lorenzo Furano  
**RESPONSABILE AMBIENTE** Erminio Chiozzotto  
**COMUNE DI VENEZIA**

**CONSULENTE GIURIDICO** Mario Viviani

**COORDINAMENTO** Andrea Razzini  
**RIFIQUALIFICAZIONE ECONOMICA**

**INFORMATIZZAZIONE V.P.R.G.**  
**RESPONSABILE** Paolo Barbieri  
**COLLABORATORI** Michele Ameruso, Danilo Bisello, Stefano Mazzariol

**BASE ANALITICA** Co.S.E.S.

**Centro Doc**



**ME100**

0010.37.5.0.00.1 - ME100

strumento  
**V.P.R.G. per Porto Marghera**

elaborato:  
**Norme di attuazione**

fase / rev. documento  
**versione d / 0 Norme**

comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

**STUDI DI SETTORE**

Analisi uso del suolo	Co.S.E.S.	Testimonianze civiltà industriale	Co.S.E.S. / COMUNE DI VENEZIA
Archivi ditte	Co.S.E.S.	Servizi e reti tecnologiche	Co.S.E.S. / COMUNE DI VENEZIA
Archivi aree	Co.S.E.S.	Analisi economica settori industriali	CONSORZIO VENEZIA RICERCHE
Archivi istanze	Co.S.E.S.	Domanda nel Veneto di aree e servizi a PM	CONSORZIO VENEZIA RICERCHE
Documentazione fotografica	Co.S.E.S.	Verifica fattibilità realizz. Zona Franca	CONSORZIO VENEZIA RICERCHE
Le trasformazioni in atto	Co.S.E.S.	Analisi urbanistiche generali	COMUNE DI VENEZIA
Infrastrutture e viabilità	Co.S.E.S. / COMUNE DI VENEZIA		

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

ALLEGATO ALL'ATTO DELIBERATIVO DEL C.C. N. 258 DEL 27/28 - 11 - 1995  
PROTOCOLLO GENERALE 95.VE.099976

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEL C.C. N. 163 DEL 22/23 - 07 - 1996  
PROTOCOLLO GENERALE 96.VE.80499



Comune di Venezia. Piano Regolatore Generale  
**VARIANTE PER PORTO MARGHERA**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

così come risultanti dopo il recepimento delle modifiche d'ufficio  
introdotte dalla Giunta della Regione Veneto in fase di approvazione, ai  
sensi dell'art. 45 -L.R. 27.06.1985, n. 61 (deliberazione n. 350 del  
9.2.1999 -BUR n. 39/1999)

parte integrante dell'atto deliberativo del Consiglio  
Comunale n. del . .1999 di presa d'atto delle  
modifiche introdotte

La Variante al PRG per Porto Marghera è stata adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 258 del  
27/28 novembre 1995 (Protocollo generale n. 95.VE.099976).

Le Controdeduzioni alle Osservazioni sono state licenziate dal Consiglio Comunale con delibera n.  
163 del 22/23 luglio 1996 (Protocollo generale n. 96. VE. 80499).

**Modifica tabella sub B, allegato all'art. 31 -Del. C.C. n. 48 del 23/04/2001**

**Abrogazione artt. 8, 10, ai sensi dell'art. 83 del Regolamento Edilizio (Del. C.C. n. 83/2006 e  
D.G.R.V. n. 2311/2009)**

**Integrazione art. 17 -Del. C.C. n. 115 del 20/09/2010**

**Modifica artt. 25, 26 -Del C.C. n. 116 del 20/09/2010**

**Modifica art. 22 – Del. C.C. n. 3 del 22/01/2015**

<b>INDICE</b>		<b>pagina</b>
<b>Titolo I-</b>	<b>NORME GENERALI</b>	<b>2</b>
Capo I	Disposizioni varie	2
Capo II	Definizione e metodo di misurazione degli elementi geometrici e degli indici urbanistici ed edilizi utilizzati dalle presenti norme	4
Capo III	Classificazione degli interventi edilizi	6
Capo IV	Le destinazioni d'uso	8
Capo V	Gli strumenti urbanistici attuativi	10
Capo VI	La qualità del suolo	13
Capo VII	Le condizioni di sicurezza	14
<b>Titolo II</b>	<b>NORME DI ZONA</b>	<b>16</b>
Capo I	Le zone produttive: zone territoriali omogenee D1	16
Capo II	Le zone terziarie: zone territoriali omogenee D2	19
Capo III	Il Parco Scientifico Tecnologico: zona territoriale omogenea D5	21
Capo IV	La zona residenziale (C1.3)	21
Capo V	Le zone per impianti speciali (F), per attrezzature, spazi pubblici e di uso pubblico di quartiere (standard) nonché per attrezzature a scala urbana e territoriale	23
<b>Titolo III</b>	<b>NORME FINALI E NORME TRANSITORIE</b>	<b>24</b>

## **Titolo I. NORME GENERALI.**

### **Capo I Disposizioni varie**

#### **Art.1**

La variante del PRG per Porto Marghera disciplina - in attuazione di quanto statuito dal PALAV e previsto dal progetto preliminare del PTP - l'uso e la trasformazione urbanistica ed edilizia nonché la dotazione di servizi e l'urbanizzazione della parte del territorio comunale individuata dal PALAV come *zona industriale di interesse regionale* e come *aree di possibile trasformazione industriale*, nonché delle ulteriori aree risultate (a seguito della specifica indagine preliminare svolta al fine di verificare e, per quanto necessario, modificare la perimetrazione contenuta negli elaborati grafici del PALAV, in esecuzione della direttiva di cui all' art.41 delle NTA del ricordato piano di area) connesse e complementari rispetto al sistema territoriale di Porto Marghera, il tutto come risulta perimetrato, nella tavola n.13.1 - *Zonizzazione*, quale *Limite variante al PRG per Porto Marghera*.

#### **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 <sup>1</sup>.**

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.

**Art.3** - La disciplina della variante di Porto Marghera ha, rispetto alle aree non demaniali incluse nel piano regolatore portuale, carattere prescrittivo ed è prevalente sulla disciplina dettata da tale strumento: ciò nonostante, il Comune è impegnato -in ossequio al principio della cooperazione tra pubbliche amministrazioni- a valutare le esigenze che dovessero essere prospettate, in funzione del corretto assetto complessivo del porto, dalla competente autorità, concertando con essa eventuali modifiche, anche transitorie, della suddetta disciplina.

---

<sup>1</sup> Modifica introdotta per accoglimento punti 1 e 2 dell'osservazione n.1 e Intese con organismi decentrati dello Stato

#### **Art.4**

L'intero ambito territoriale disciplinato dalla variante di Porto Marghera, costituendo compendio unitario, si considera perimetrato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 L. n.457/1978, come zona di recupero, con la sola eccezione delle zone a verde urbano ed a verde urbano attrezzato nonché delle zone di espansione.

L'individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree, per i quali gli interventi di recupero aventi consistenza eccedente la manutenzione ordinaria sono subordinati alla formazione ed all'approvazione di piano di recupero, avverrà con deliberazione consiliare, laddove l'Amministrazione ne ravvisasse l'esigenza. La prescrizione del preventivo ricorso a strumenti urbanistici attuativi, contenuta nelle presenti norme, non equivale alla suddetta individuazione.

Gli interventi convenzionati previsti dall'ultimo comma dell'art.27 della legge 5.8.1978, n.457 come modificato dall' art.14 della legge 17.2.1992, n.179 sono consentiti esclusivamente su edifici aventi prevalente destinazione residenziale.

#### **Art.5**

La variante del PRG per Porto Marghera è costituita da elaborati illustrativi e/o ricognitivi nonché da elaborati prescrittivi. In particolare:

- sono ricognitivi gli elaborati contraddistinti con il numero progressivo da 1 a 33;
- sono illustrativi la Relazione con i relativi allegati e la tavola n.13.1.b;
- sono prescrittivi la tavola n.13.1.a *Zonizzazione Scala 1:2000* e le presenti norme di attuazione.

#### **Art.6**

In caso di eventuali difformità o contrasti tra elaborati prescrittivi, le presenti norme prevalgono sugli elaborati grafici. Ove sussistano difformità o contrasti tra gli elaborati prescrittivi ed il Regolamento Edilizio, prevalgono i primi.

Laddove le presenti norme rinviano alla disciplina dettata da altra variante, il rinvio ha carattere ricettizio, cosicché le disposizioni richiamate si intendono come trascritte e, quindi, come parte integrante delle presenti norme.

#### **Art.7**

Sono ammesse deroghe alle previsioni ed alle disposizioni contenute negli elaborati prescrittivi nei soli casi e con le procedure stabilite dalle disposizioni di legge vigenti in materia.

## Capo II.- Definizione e metodo di misurazione degli elementi geometrici e degli indici urbanistici ed edilizi utilizzati dalle presenti norme.-

### Art.8<sup>2</sup>

~~La variante del PRG per Porto Marghera utilizza i seguenti elementi geometrici, definiti come in appresso:~~

- ~~8.1. per **superficie territoriale (St)** s'intende la parte del territorio considerato e disciplinato dai singoli strumenti urbanistici attuativi ed avente secondo il PRG la medesima classificazione di zona; la St, pertanto, è comprensiva delle aree destinate, dallo strumento urbanistico attuativo, a spazi e ad impianti di urbanizzazione primaria e secondaria;~~
- ~~8.2. per **superficie fondiaria (Sf)** s'intende la superficie avente secondo il PRG la medesima classificazione di zona e destinata a costituire pertinenza di specifici complessi edilizi a carattere unitario ovvero di specifici edifici e manufatti edilizi; essa pertanto non comprende le aree destinate, dal PRG e dall'eventuale strumento urbanistico attuativo, a spazi e ad impianti di urbanizzazione primaria e secondaria, ma comprende gli eventuali spazi privati aperti all'uso pubblico;~~
- ~~8.3. 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 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;~~
- ~~8.4. per **volume (V)** si intende il prodotto della Sp per l'altezza virtuale di m.3; il volume viene utilizzato esclusivamente per definire la superficie minima dei parcheggi privati di pertinenza dei singoli edifici;~~

---

<sup>2</sup> Abrogato ai sensi dell'art. 83 del Regolamento Edilizio (Del. C.C. n. 83/2006 e D.G.R.V. n. 2311/2009)

- ~~8.5. per **altezza degli edifici (H)** s'intende la differenza tra la quota media del terreno, misurata prima delle sistemazioni connesse all'intervento da realizzare, e la quota media del colmo della copertura; qualora la distanza del fabbricato da una strada pubblica esistente sia inferiore a 50 m, la quota media del terreno è pari a quella del colmo della strada;~~
- ~~8.6. per **distanza (D)** s'intende la misura del segmento di congiunzione tra i due punti più vicini della serie di punti costituenti rispettivamente le due linee di volta in volta considerate; la distanza di un edificio o manufatto dai confini di proprietà (**Dc**) o di zona (**Dz**) ovvero dalla strada (**Ds**) o dalle pareti finestrate di altri edifici o manufatti (**Df**) si misura con riferimento, da un lato, al perimetro dell'edificio o manufatto (e cioè della figura geometrica piana determinata dalla proiezione al suolo della **Sp**) e, dall'altro, alla linea del confine di proprietà, di zona o del confine stradale (come definito dall'art.3 del Codice della Strada) o, infine, al perimetro dell'altro edificio o manufatto in cui si trovi la parete finestrata; non si considerano, nel calcolo delle distanze, i muri di cinta aventi altezza inferiore ai 3 m, nonché le cabine di trasformazione dell'energia elettrica. E' sempre consentita la costruzione sul confine di proprietà, restando salvi gli eventuali diritti dei terzi. La **Ds** non trova applicazione all'interno degli ambiti territoriali disciplinati da strumenti urbanistici attuativi;~~
- ~~8.7. per **parete finestrata** s'intende la parete od il fronte di un fabbricato o di un manufatto sul quale si aprono finestre destinate all'areazione ed all'illuminazione di locali abitabili e/o agibili; non si considerano finestrate le pareti nelle quali sono collocate esclusivamente superfici illuminanti in vetrocemento, aperture destinate all'areazione e/o all'illuminazione di percorsi verticali (quali scale) ed orizzontali (quali corridoi di uso comune a più unità immobiliari), bocche di lupo per locali interrati, luci (come definite dall'art.901 codice civile).~~

## **Art.9**

La variante del PRG per Porto Marghera utilizza i seguenti indici:

- 9.1. **indice di utilizzazione territoriale (Ut)**, espresso in mq di **Sp** (indicati in valore assoluto) ovvero in mq/mq (corrispondenti al rapporto **Sp/St**). Detto indice esprime l'utilizzazione edificatoria massima (**Ut max**) e minima (**Ut min**) su aree da disciplinare a mezzo di strumenti urbanistici attuativi; la **Sp** realizzabile, determinata con riferimento alla **St**, compete, di diritto ed in quota eguale, a ciascun metro quadrato della superficie territoriale, a prescindere dall'uso specifico previsto per lo stesso dallo strumento urbanistico attuativo. Ove però il territorio oggetto dello strumento urbanistico attuativo sia perimetrato dal PRG ai sensi e per gli effetti del primo comma del successivo

art.17, la Sp (determinata in valore assoluto) compete, di diritto ed in quota eguale, a ciascun metro quadrato incluso nel ricordato perimetro; altrettanto vale anche nel caso in cui, essendo l'Ut espresso mediante rapporto, la Sp complessiva sia determinata applicando il rapporto stesso alla sola St compresa nell'ambito territoriale perimetrato. La Sp di competenza delle aree destinate a sede stradale, a fascia di rispetto e -in genere- a spazi e ad impianti di urbanizzazione deve essere realizzata sulle aree che lo strumento urbanistico attuativo individua come Sf, ancorché di proprietà di soggetto diverso dal proprietario delle aree a strada, a fascia di rispetto od a spazi ed impianti urbanizzativi. Ove si applichi l'indice Ut (ancorché definito a mezzo dell'indicazione della Sp realizzabile in valore assoluto), l'indice Uf è definito (in valore assoluto od a mezzo di rapporto) dallo strumento urbanistico attuativo;

- 9.2. **indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**, espresso in mq/mq: Sp/Sf; le norme di zona individuano l'indice massimo e quello minimo di utilizzazione fondiaria;
- 9.3. **indice di altezza massima (Hmax)**, espresso in metri ed in valore assoluto. La verifica del rispetto degli indici suddetti non viene operata in presenza di interventi di recupero che non comportino ampliamento o sopralzo nonché in presenza di interventi di demolizione o di costruzione provvisoria. Gli indici Umax, Umin utilizzati dalle norme di zona sono da intendersi fondiari o territoriali a seconda dello strumento (rispettivamente: concessione edilizia o piano urbanistico attuativo) che regola l'intervento di volta in volta considerato. Ove sia indicato un solo indice di utilizzazione, lo stesso va considerato come massimo, mentre il minimo è pari al 50% ove si tratti di Sp con destinazione produttiva ed al 1'80% negli altri casi.

### Capo III.- Classificazione degli interventi edilizi

#### Art.10<sup>3</sup>

~~Gli interventi edilizi sono classificati secondo le definizioni dettate dalle disposizioni di legge vigenti in materia edilizia ed urbanistica. Allorché le presenti norme usano le seguenti espressioni, le stesse vanno intese secondo le definizioni di cui appresso:~~

- ~~— sono di **ampliamento** gli interventi volti a realizzare un incremento della superficie lorda di pavimento di un immobile (edificio o manufatto) esistente, indipendentemente dall'incremento della Sp come definita dal precedente art.8;~~
- ~~— sono di **sopralzo** gli interventi che comportano un incremento dell'altezza di un immobile (edificio o manufatto) esistente;~~

---

<sup>3</sup> Abrogato ai sensi dell'art. 83 del Regolamento Edilizio (Del. C.C. n. 83/2006 e D.G.R.V. n. 2311/2009)



- ~~— sono di **demolizione** gli interventi volti a rimuovere, in tutto od in parte, un immobile (edificio o manufatto) esistente;~~
- ~~— sono di **ricostruzione** gli interventi volti a sostituire, in tutto od in parte un immobile (edificio o manufatto) esistente con altro avente le medesime caratteristiche tipologiche formali e la medesima consistenza di quello preesistente;~~
- ~~— sono di **costruzione provvisoria** gli interventi volti a realizzare manufatti non infissi al suolo e destinati a soddisfare esigenze obiettivamente transitorie e quindi ad essere rimossi entro un termine non eccedente l'anno. La rimozione deve essere garantita con impegnativa scritta assistita da fidejussione di importo pari al presunto costo della rimozione stessa. Consistenza e caratteristiche delle costruzioni provvisorie sono definite dal Comune in relazione alle esigenze cui le costruzioni stesse sono destinate a far fronte. I manufatti che vengono realizzati per allestire il cantiere necessario a realizzare una o più costruzioni possono permanere sin tanto che dura l'attività edificatoria.~~

#### **Art.11**

Gli interventi di manutenzione da realizzare all'interno di singoli stabilimenti industriali in attività sono classificati tenendo conto anche di quanto stabilito dalla circolare n.1918 di protocollo del 16.11.1977 della I divisione della D.G. Urbanistica del Ministero dei lavori pubblici (il cui testo viene allegato alle presenti norme) solo ove gli stabilimenti stessi siano posti in zona che il PRG destina ad attività industriale portuale od industriale cantieristica.

#### **Art.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**<sup>4</sup>.

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

---

<sup>4</sup> Modificato in conseguenza all'approvazione regionale della Variante.

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.

#### **Capo IV Le destinazioni d'uso**

##### **Art.13**

Le norme di zona definiscono le destinazioni d'uso principali e quelle con esse compatibili: ove, per queste ultime, sia definita una soglia massima, il rispetto della stessa viene verificato -con riferimento alla Sp- sull'edificio (o sugli edifici) oggetto di concessione edilizia semplice oppure, se detto edificio costituisce parte integrante di un complesso edilizio funzionalmente unitario, sull'intero complesso; allorché si operi a mezzo di strumento urbanistico attuativo, il rispetto della suddetta soglia viene verificato -con riferimento alla Sp complessiva- sull'ambito territoriale oggetto dello strumento medesimo.

##### **Art.14**

Stanti le peculiari caratteristiche, vocazioni ed esigenze di Porto Marghera, le destinazioni d'uso -principali e/o compatibili- sono limitate alle seguenti, intendendosi vietate tutte le altre:

- 1) **destinazioni produttive:**
  - 1.1) industriale e industriale - portuale
  - 1.2) industriale cantieristico;
  - 1.3) industriale a parco scientifico tecnologico;
  - 1.4) industriale di produzione e di distribuzione dell'energia;
  - 1.5) 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;
  - 1.6) per l'interscambio modale e per la movimentazione delle merci e, in genere, per le attività di terminal;
  - 1.7) artigianale produttivo;
- 2) **destinazioni terziarie:**
  - 2.1) commerciale (attività di vendita all'ingrosso ed al minuto nonché di somministrazione di alimenti e bevande);
  - 2.2) direzionale (attività di produzione di servizi; attività bancarie, finanziarie ed assicurative; attività professionali);

- 2.3) per deposito merci al servizio di attività insediate altrove;
- 2.4) ricettiva alberghiera;
- 2.5) ricettiva annessa alle attività produttive (foresteria);
- 2.6) artigianale di servizio;
- 3) **destinazioni residenziali:**
  - 3.1) residenziale;
  - 3.2) residenziale di servizio (alloggio integrato, fisicamente e funzionalmente, in un complesso edilizio unitario e costituente pertinenza dello stesso; l'alloggio non può avere Sp<sub>u</sub> eccedenti i 150 mq; per ciascun complesso edilizio è consentita una sola residenza di servizio);
- 4) **destinazione a servizi pubblici e/o privati quali:**
  - 4.1) impianti tecnologici (idrici, di depurazione, di sollevamento, di distribuzione dell'energia; di raccolta e di trattamento dei rifiuti da parte di enti pubblici ovvero -se relativi ai soli rifiuti prodotti dalla propria attività in sito- da parte di soggetti privati);
  - 4.2) impianti per la protezione civile (servizi di pubblica sicurezza; caserme dei Vigili del Fuoco);
  - 4.3) terminal passeggeri;
  - 4.4) porto commerciale pubblico;
  - 4.5) impianti ferroviari;
  - 4.6) parcheggi pubblici;
  - 4.7) opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Ove l'uso specifico (praticato o da praticare) non sia espressamente indicato in alcuna delle categorie di cui sopra, l'Amministrazione valuterà se l'uso stesso sia riconducibile, per via analogica, alle categorie medesime oppure se si tratti di un uso riconducibile ad una destinazione diversa e pertanto vietata.

### **Art.15**

Gli elaborati di concessione edilizia debbono indicare lo specifico uso cui ciascuna unità immobiliare è destinata. Gli elaborati degli strumenti urbanistici attuativi debbono indicare lo specifico uso o gli specifici usi cui ciascun edificio è destinato, precisando -eventualmente- le quote, massime e/o minime, riservate all'uno od all'altro uso. I complessi edilizi di carattere unitario, formati da più edifici e manufatti oppure da più unità immobiliari funzionalmente costituenti unico stabilimento, sono considerati come aventi unica destinazione, indipendentemente dalla presenza, nel loro ambito, e dalla consistenza di usi connotativi di altre destinazioni, stante la complementarità di detti usi rispetto alla destinazione principale: si considera principale la destinazione che, sotto i diversi profili (aziendale, funzionale, tipologico, del fabbisogno urbanizzativo indotto) caratterizza l'insediamento. Gli usi così individuati negli elaborati del progetto edilizio o dello

strumento urbanistico attuativo costituiscono la destinazione d'uso prescritta per l'unità immobiliare, per l'edificio, per il complesso edilizio costituente insediamento unitario. Si ha variazione della destinazione dell'unità immobiliare allorché l'uso della stessa venga modificato per oltre la metà della Sp; si ha variazione della destinazione di un edificio allorché venga modificato, per oltre la metà della Sp, l'uso di un numero significativo delle unità immobiliari che costituiscono l'edificio; si ha variazione della destinazione di un insediamento unitario ove la modifica dell'uso anche di parti della Sp dell'insediamento stesso comporti l'effetto di una nuova connotazione funzionale complessiva e, quindi, una nuova destinazione principale. Per accertare l'eventuale variazione si fa riferimento a quanto previsto dalla concessione edilizia e/o dallo strumento urbanistico attuativo ovvero -allorché tali atti non esistano o non contengano la puntuale indicazione della destinazione- a quanto risulti documentato, agli atti comunali, come esistente alla data di adozione della variante del PRG per Porto Marghera.

## **Capo V.- Gli strumenti urbanistici attuativi**

### **Art.16**

Gli strumenti urbanistici attuativi sono definiti dalle disposizioni di legge vigenti in materia, disposizioni che ne stabiliscono anche portata ed efficacia. Ove il PRG prescriva il ricorso ad uno strumento urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica e detto strumento non sia stato adottato entro cinque anni dall'approvazione della variante del PRG per Porto Marghera, potranno essere adottati ed approvati anche strumenti di iniziativa privata.

### **Art.17**

La tavola n.13.1 individua, con specifico perimetro, gli ambiti territoriali da assoggettare obbligatoriamente a preventivo strumento urbanistico attuativo. A ciascun ambito territoriale come sopra perimetrato deve corrispondere un unico strumento urbanistico attuativo, salvo che -prima dell'approvazione dello stesso- insorga l'esigenza o si prospetti l'opportunità di provvedere: a) alla progettazione ed all'esecuzione di un'opera pubblica che trovi -anche solo in parte- sede nel suddetto ambito territoriale; b) alla disciplina urbanistica di una porzione dell'intero ambito territoriale, per dare -in ordine a detta porzione- più sollecita attuazione al PRG. Nel caso di cui alla precedente lettera a, si provvede -contestualmente all'approvazione del progetto dell'opera pubblica- a definire la nuova configurazione del perimetro dell'ambito (e degli ambiti) da assoggettare a preventivo strumento urbanistico attuativo nonché a determinare la quota del costo delle opere **per l'urbanizzazione I**

**e II connesse con l'urbanizzazione dell'area<sup>5</sup>**, in sede convenzionale, a quanti realizzeranno gli interventi previsti e disciplinati dal successivo strumento urbanistico attuativo; il proprietario delle aree necessarie per la realizzazione dell'opera pubblica conserva la titolarità della potenzialità edificatoria di competenza delle suddette aree. L'approvazione dello strumento (di estensione territoriale ridotta) prevista dalla precedente lettera b è condizionata all'accertamento che le aree escluse abbiano consistenza e conformazione tali da poter costituire adeguato oggetto di un successivo strumento.

L'ambito territoriale perimetrato può essere motivatamente esteso ad altre aree in occasione dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo; le aree così aggregate mantengono il proprio regime giuridico.

Anche al di fuori degli ambiti territoriali di cui al precedente primo comma, il ricorso allo strumento urbanistico attuativo può essere sempre prescritto dall'Amministrazione ove -pur trattandosi di aree già investite dal fenomeno edificatorio ed urbanizzativo- si prospettino particolari esigenze di riordino dell'assetto territoriale e/o di coordinamento con il sistema delle urbanizzazioni e dei servizi territoriali o di integrazione di detto sistema.

Lo strumento urbanistico attuativo può regolare l'assetto funzionale dell'ambito territoriale in termini diversi da quanto previsto dal PRG nei limiti ed alle condizioni stabiliti dall'art.11 L.R. n.61/1985, come sostituito dall'art.3 L.R.n.47/1993, e successive eventuali modificazioni.

Ove parte delle aree a standard secondario non sia reperita entro l'ambito territoriale oggetto dello strumento urbanistico attuativo, la convenzione deve prevedere il corrispettivo in danaro da corrispondere al Comune perché lo stesso possa acquisire – tra quelle destinate a servizi pubblici ubicate all'interno della perimetrazione del sito di interesse nazionale di Venezia, così come individuato dall'allegato A al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 23.2.2000 – aree aventi superficie almeno pari a quello della La tavola n.13.1 individua, con specifico perimetro, gli ambiti territoriali da assoggettare obbligatoriamente a preventivo strumento urbanistico attuativo.

A ciascun ambito territoriale come sopra perimetrato deve corrispondere un unico strumento urbanistico attuativo, salvo che -prima dell'approvazione dello stesso- insorga l'esigenza o si prospetti l'opportunità di provvedere: a) alla progettazione ed all'esecuzione di un'opera pubblica che trovi -anche solo in parte- sede nel suddetto ambito territoriale; b) alla disciplina urbanistica di una porzione dell'intero ambito territoriale, per dare -in ordine a detta porzione- più sollecita attuazione al PRG. Nel caso di cui alla precedente lettera a, si provvede -contestualmente all'approvazione del progetto dell'opera pubblica- a definire la nuova configurazione del perimetro dell'ambito (e degli ambiti) da assoggettare a preventivo strumento urbanistico attuativo nonché a determinare la quota del costo delle opere per l'urbanizzazione I e

---

<sup>5</sup> Modifica d'ufficio introdotta dalla GRV n. 350 del 9.2.1999

Il connesse con l'urbanizzazione dell'area, in sede convenzionale, a quanti realizzeranno gli interventi previsti e disciplinati dal successivo strumento urbanistico attuativo; il proprietario delle aree necessarie per la realizzazione dell'opera pubblica conserva la titolarità della potenzialità edificatoria di competenza delle suddette aree. L'approvazione dello strumento (di estensione territoriale ridotta) prevista dalla precedente lettera b è condizionata all'accertamento che le aree escluse abbiano consistenza e conformazione tali da poter costituire adeguato oggetto di un successivo strumento.

L'ambito territoriale perimetrato può essere motivatamente esteso ad altre aree in occasione dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo; le aree così aggregate mantengono il proprio regime giuridico.

Anche al di fuori degli ambiti territoriali di cui al precedente primo comma, il ricorso allo strumento urbanistico attuativo può essere sempre prescritto dall'Amministrazione ove -pur trattandosi di aree già investite dal fenomeno edificatorio ed urbanizzativo- si prospettino particolari esigenze di riordino dell'assetto territoriale e/o di coordinamento con il sistema delle urbanizzazioni e dei servizi territoriali o di integrazione di detto sistema.

Lo strumento urbanistico attuativo può regolare l'assetto funzionale dell'ambito territoriale in termini diversi da quanto previsto dal PRG nei limiti ed alle condizioni stabiliti dall'art.11 L.R. n.61/1985, come sostituito dall'art.3 L.R.n.47/1993, e successive eventuali modificazioni.

Ove parte delle aree a standard **secondario**<sup>6</sup> non sia reperita entro l'ambito territoriale oggetto dello strumento urbanistico attuativo, la convenzione deve prevedere il corrispettivo in danaro da corrispondere al Comune perché lo stesso possa acquisire – tra quelle **destinate a servizi pubblici ubicate all'interno della perimetrazione del sito di interesse nazionale di Venezia, così come individuato dall'allegato A al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 23.2.2000**<sup>7</sup> – aree aventi superficie almeno pari a quello dello standard non reperito; dette aree sono individuate in sede convenzionale così da consentire il conguaglio del corrispettivo ove lo stesso – ad acquisizione avvenuta – risulti inferiore alla somma delle indennità di occupazione temporanea e di espropriazione dovute dal Comune.

**Le specifiche destinazioni d'uso per attrezzature e spazi pubblici e di uso pubblico possono essere variate nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi ovvero mediante un apposito schema di utilizzazione o progetti di opere pubbliche.**

**Lo schema di utilizzazione di cui al comma precedente deve prevedere la massima integrazione delle singole funzioni e destinazioni, in modo da consentire fruibilità ed accessibilità, economia di gestione e di realizzazione, e**

---

<sup>6</sup> Modifica d'ufficio introdotta dalla GRV n. 350 del 9.2.1999

<sup>7</sup> Articolo modificato con Delibera C.C. 168 del 14.11.2005

**dovrà inoltre documentare la congruità del dimensionamento e l'accessibilità delle varie attrezzature in relazione al bacino d'utenza. Tale schema di utilizzazione è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, previo parere obbligatorio del Consiglio di Municipalità di Marghera<sup>8</sup>.**

#### **Art.18**

Le norme di zona individuano le aree per le quali -in relazione alle peculiari funzioni da insediare, agli interessi pubblici coinvolti ed alla natura giuridica soggettiva dei proprietari e/o degli operatori- è possibile procedere a mezzo, anziché degli strumenti urbanistici attuativi di cui al precedente articolo, di accordi di programma, di piani previsti da disposizioni speciali, dei programmi di coordinamento preventivo di cui all'art.9 della Variante al PRG per la Terraferma **approvata con deliberazione della Giunta regione Veneto n. 531 del 23.2.1998<sup>9</sup>** o -infine- a mezzo di piano direttore: quest'ultimo è strumento a contenuto plurimo (di progettazione urbanistica ed edilizia, di programmazione, di organizzazione operativa e funzionale) la cui finalità principale è quella di dare sede ad uno specifico insediamento di interesse pubblico (ancorché di proprietà, in parte, privata) e di garantirne la sollecita attuazione ed una gestione adeguata all'obiettivo definito dall'Amministrazione comunale. Il piano direttore è predisposto d'ufficio dall'Amministrazione comunale, la quale a tal fine ricerca -a mezzo di adeguate forme di pubblicità- l'apporto di competenze altamente qualificate e di esperienze già sperimentate altrove. L'approvazione del piano direttore equivale all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica; **a detto piano si dà attuazione mediante strumenti urbanistici attuativi<sup>10</sup>**, a seconda di quanto previsto dal piano stesso.

#### **Art.19**

Gli strumenti urbanistici attuativi debbono essere corredati dagli studi, dagli accertamenti e dagli elaborati previsti dalle disposizioni di legge vigenti in materia nonché dagli atti e dagli elaborati prescritti dalle presenti norme tecniche.

#### **Art.20**

Gli strumenti urbanistici attuativi, già approvati e tuttora efficaci alla data di approvazione della variante del PRG per Porto Marghera, sono individuati, con specifica perimetrazione, nella tavola n.13.1. Detti strumenti -anche se contrastanti

---

<sup>8</sup> Articolo modificato con Delibera C.C. 115 del 20.09.2010

<sup>9</sup> Modificato in conseguenza all'approvazione regionale della Variante.

<sup>10</sup> Con modifica d'ufficio introdotta dalla GRV n. 350 del 9.2.1999 è stata stralciata la dizione

" ... concessioni edilizie o mediante ..."

con la variante del PRG per Porto Marghera- continuano a disciplinare l'uso e la trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio dagli stessi considerato sino alla scadenza del rispettivo termine di efficacia oppure sino alla loro avvenuta integrale attuazione ove la stessa intervenga prima della scadenza del termine di efficacia.

#### **Art. 21**

Le norme di zona individuano indici e destinazioni d'uso anche diversi, a seconda che gli interventi siano o meno disciplinati da strumenti urbanistici attuativi.

#### **Capo VI - La qualità del suolo**

#### **Art. 22<sup>11</sup>**

Gli interventi edilizi, eseguibili in diretta attuazione del PRG o conseguenti ad approvazione di Piano Urbanistico Attuativo e che comportino l'esecuzione di lavori che investono il suolo, sono subordinati alle disposizioni di cui all'art. 242 (e all'art. 252 per gli ambiti ricompresi nella perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale ex D.M. 24 aprile 2013) del Dlgs 152/2006 e s.m.i. e sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

1. L'avvio del procedimento di approvazione di progetti di opere pubbliche, la domanda di permesso di costruire, l'autodichiarazione/ segnalazione di inizio attività edilizia, devono essere corredati della documentazione di cui all'art. 7 dell' "Accordo di Programma per la bonifica e la riqualificazione ambientale del Sito di Interesse Nazionale di Venezia – Porto Marghera", sottoscritto in data 16 aprile 2012, predisposta secondo i Protocolli attuativi di cui all'art. 5 commi 3 e 5 del suddetto Accordo di Programma.

2. Nel caso in cui il sito necessiti di essere bonificato, fatte salve le porzioni del sito stesso non contaminate a seguito della caratterizzazione e dell'analisi del rischio e quindi immediatamente riutilizzabili:

- a) I progetti di opere pubbliche e gli interventi edilizi autorizzabili con permesso di costruire possono essere rispettivamente approvati e rilasciati indipendentemente dalla certificazione, da parte dell'Organo pubblico competente, dell'avvenuta bonifica in conformità al progetto di bonifica dei suoli approvato ai sensi del D.lgs. 152/2006, che invece, assieme alla dichiarazione asseverata del proponente, che le opere e gli interventi medesimi sono compatibili con la bonifica realizzata e non costituiscono condizione ostativa alla bonifica della falda, qualora in corso o comunque non certificata, costituisce atto preventivo obbligatorio per l'inizio dei lavori.
- b) l'autodichiarazione/ segnalazione di inizio attività edilizia è subordinata alla certificazione, rilasciata dall'Organo pubblico competente, dell'avvenuta bonifica in conformità al progetto di bonifica dei suoli approvato ai sensi del D.lgs. 152/2006 ed alla dichiarazione asseverata del proponente, che le opere e gli interventi edilizi sono compatibili con la bonifica realizzata e non costituiscono condizione ostativa alla bonifica della falda, qualora in corso o comunque non certificata;

---

<sup>11</sup> Articolo modificato con Delibera C.C. 3 del 22.01.2015



2 bis Le opere pubbliche e gli interventi edilizi costituenti parte integrante del progetto di bonifica approvato, sono consentiti, per quanto connesso alla bonifica stessa, anche in assenza di titolo abilitativo a costruire e nelle more della certificazione dell'avvenuta bonifica rilasciata dall'Organo Pubblico competente;

3. Per gli interventi edilizi normati da Piano Urbanistico Attuativo l'approvazione del progetto di bonifica (qualora necessario) deve essere riferita a tutto l'ambito territoriale del PUA.

4. In presenza di Piano Urbanistico Attuativo suddiviso in Unità minime di Intervento o realizzato per stralci funzionali, le condizioni di cui alle lett. a) e b) del precedente punto 2, possono essere riferite anche alla sola Unità Minima di Intervento o al singolo stralcio funzionale.

5. Le aree da cedere al Comune o da asservire ad uso pubblico da parte di privati, in esecuzione di Piani Urbanistici Attuativi, non devono risultare contaminate. A tal fine la stipula degli atti di cessione e/o asservimento, qualora la stessa avvenga prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio, sarà subordinata alla presentazione al Comune del parere della Conferenza di Servizi di cui all'art. 242 del Dlgs 152/2006 (o all'art. 252 per le aree ricadenti nel perimetro del S.I.N.di Venezia) in merito alla non necessità di bonifica del sito oppure, qualora la caratterizzazione del sito ne abbia evidenziato la contaminazione, della certificazione rilasciata dal competente Organo pubblico inerente l'avvenuta bonifica, o, per la sola bonifica della falda, l'impegno ad assolverne l'esecuzione secondo quanto previsto dal progetto di bonifica approvato.

6. I Piani Urbanistici Attuativi devono prevedere, nelle norme tecniche di attuazione e nella convenzione obbligatoria di cui alla lett. m), comma 2° dell'art. 19 della L.R. 11/2004, esplicito richiamo agli obblighi di cui ai commi precedenti.

7. Gli interventi edilizi che non investono il suolo non sono subordinati alle procedure del presente articolo.

Gli interventi di sola demolizione, che investono il suolo, sono invece subordinati alle certificazioni di cui alle lett. a) e b) del precedente punto 2.

## Capo VII 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.

### 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 Comune*<sup>12</sup>; 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 notifica* -<sup>13</sup> 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 Servizi*<sup>14</sup>.

---

<sup>12</sup> Modifica introdotta per accoglimento dell'osservazione n. 29

<sup>13</sup> Modifica introdotta per accoglimento dell'osservazione n. 29

<sup>14</sup> Modifica introdotta per accoglimento dell'osservazione n. 29

## **Titolo II    NORME DI ZONA**

### **Capo I 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.**<sup>15</sup>

**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 stessi**<sup>16</sup>.

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 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 risolvibili**<sup>17</sup>.

---

<sup>15</sup> Modifica introdotta per accoglimento dell'osservazione n.9 e emendamento n. 4

<sup>16</sup> Modifica introdotta per accoglimento punti 2 dell'osservazione n.9 e emendamento n.4

<sup>17</sup> Modifica introdotta per accoglimento dell'osservazione n. 33 e emendamento n. 7

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 devono essere individuate, 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 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.

## **Art.26**

La **Zona industriale portuale di espansione (D1.1b)** 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 3.2 e 4 (con esclusione di quelle di cui ai punti 4.3 e 4.4) del medesimo art.14 nonché -nella consistenza massima complessiva del 10%- quelle di cui ai punti 2.1, 2.2, 2.3, 2.5 e 2.6 del menzionato art.14.

Nessun intervento edilizio è consentito se non previamente inquadrato e disciplinato da uno strumento urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica, il quale deve rispettare i seguenti indici: UT= 1,7 mq/mq, di cui 0,5 mq/mq riservato alla eventuale Sp di trasferimento prevista dal secondo comma del successivo art.34; Hmax= 30 m; Dc= 0 m o 5 m; Ds= 10 m.

Negli strumenti urbanistici attuativi debbono essere individuate, oltre le eventuali sedi stradali, aree per l'urbanizzazione in misura non inferiore al 20% della superficie della zona D1.1b e relativa alle destinazioni produttive, nonché aree per l'urbanizzazione in misura non inferiore ai 10/10 della eventuale Sp con destinazioni terziarie, salvo che il PRG non individui -nell'ambito perimetrato- una dotazione maggiore. Ove risulti opportuno collocare parte -non eccedente la metà- della suddetta dotazione di standard su aree all'uopo individuate dal PRG all'esterno dell'ambito territoriale perimetrato e la dotazione eventualmente prevista dal PRG all'interno di detto ambito sia soddisfatta, troverà applicazione quanto previsto dall'ultimo comma del precedente art.17.

#### **Art.27**

La **Zona industriale cantieristica di completamento (D1.2)** ha, quale destinazione principale, quella industriale cantieristica; quali destinazioni compatibili quelle residenziale di servizio ed a servizi pubblici e/o privati.

Sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione e di recupero degli edifici e degli impianti esistenti. Eventuali ampliamenti e sopralzi dovranno essere contenuti entro i seguenti indici: Ds= 15 m; Dc= 0 m o 5 m; Dz= 5 m; Df= 10 m, rispetto a pareti finestrate di edifici insistenti su aree di altre zone.

#### **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 pubblica**<sup>18</sup> 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 portuale**<sup>19</sup>.

---

<sup>18</sup> Modifica d'ufficio introdotta dalla GRV n. 350 del 9.2.1999

<sup>19</sup> Modifica introdotta per accoglimento dell'osservazione n.1 e emendamento n. 2

**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 attuativo<sup>20</sup>.**

#### **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/V<sup>21</sup>)** (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.

### **Capo II.- Le zone terziarie: zone territoriali omogenee D2**

#### **Art.29**

**La Zona commerciale, direzionale, ricettive e per l'artigianato di servizio di completamento (D2.a)** ha, quali destinazioni principali, quelle di cui al punto 2 del precedente art.14 (dovendo però la Sp, avente la destinazione di cui al punto 2.1, essere contenuta nel 15%<sup>22</sup> di quella complessiva); quali destinazioni compatibili, quelle di cui ai punti 1.1, 1.7, 3.2 e 4 del ricordato art.14. Gli insediamenti aventi destinazione ricettiva alberghiera sono consentiti solo se abbiano una consistenza complessiva, per ciascuno strumento urbanistico attuativo, non superiore all'8%

---

<sup>20</sup> Modifica introdotta per accoglimento dell'osservazione n.39 ed emendamento n. 8

<sup>21</sup> Modifica d'ufficio introdotta dalla GRV n. 350 del 9.2.1999

<sup>22</sup> Modifica introdotta per accoglimento dell'osservazione n.12 ed emendamento n. 5

dell'intera  $S_p$  e se la  $S_p$  di ciascuna unità non sia inferiore ai 5.000 mq.

Nelle parti di detta zona soggette a strumento urbanistico attuativo obbligatorio, prima dell'approvazione di detto strumento sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione e di risanamento conservativo, senza possibilità di variare le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione della variante per Porto Marghera. Gli strumenti urbanistici attuativi debbono rispettare gli indici, la dotazione di standard e le prescrizioni di cui alla tabella allegata sub A alle presenti norme; l'altezza massima non può eccedere i 18 m, salvo che si tratti di edifici con tipologia a torre o lamellare, per i quali è consentita un'altezza massima di 30 m.

Nelle parti di detta zona non soggette a strumento urbanistico attuativo obbligatorio, gli interventi edilizi possono comportare l'aumento della  $S_p$  sino ad un massimo del 25% di quella esistente alla data di adozione della variante del PRG per Porto Marghera solo ove siano mantenute integralmente le destinazioni di cui ai punti 1.1, 1.4, 1.5 e 1.7 del precedente art.14 esistenti alla data suddetta. 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:  $D_c = 0$  m o 5 m;  $D_z = 5$  m;  $D_f = 10$  m;  $D_s = 10$  m. Gli interventi di ristrutturazione edilizia od urbanistica volti a consentire l'insediamento delle destinazioni principali di zona debbono essere disciplinati da strumento urbanistico attuativo, nel rispetto dei seguenti indici:  $U_t = 1$  mq/mq;  $D_s = 10$  m (15 m rispetto a via F.lli Bandiera);  $D_c = 0$  m o 5 m;  $D_f = 10$  m;  $H_{max} = 18$  m (30 m in caso di edifici con tipologia a torre o lamellare); standard primario non inferiore ai 4/10 della  $S_p$ ; standard secondario non inferiore ai 2/10 della  $S_p$ ; lo standard eccedente detta soglia può essere -in sede convenzionale- monetizzato, secondo quanto previsto dall'ultimo comma del precedente art.17.

### **Art.30**

La **Zona commerciale, direzionale, ricettiva e per l'artigianato di servizio di espansione (D2.b)** ha le medesime destinazioni, principali e compatibili, previste dall'articolo precedente per la zona D2.a con le medesime limitazioni percentuali ivi stabilite.

Nessun intervento edilizio è consentito se non previamente inquadrato e disciplinato da strumenti urbanistici attuativi che debbono rispettare gli indici, le dotazioni di standard e le prescrizioni di cui alla tabella allegata sub A alle presenti norme nonché gli indici  $D_s$ ,  $D_c$ ,  $D_f$  ed  $H_{max}$  prescritti dall'articolo precedente per la zona D2.a.

### **Capo III - 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.14**<sup>23</sup>.

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: **Dc = 5 m**<sup>24</sup>; Df, Ds= 10 m; la Sf deve essere sistemata, almeno per il 10%, a verde alberato. Nel caso di intervento diretto, deve essere rispettato l'Uf= 0,8 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 portuale***<sup>25</sup>.

### **Capo IV.- La zona residenziale (C1.3)**

#### **Art.32**

La **zona residenziale** è disciplinata dalle disposizioni di cui all'art.35 N.T.A <sup>26</sup>.

---

<sup>23</sup> Modifica introdotta per accoglimento dell'osservazione n.1

<sup>24</sup> Modifica introdotta per accoglimento dell'osservazione n.38

<sup>25</sup> Modifica introdotta per accoglimento dell'osservazione n.1 ed Intese con organismi decentrati dello Stato

<sup>26</sup> Con modifica d'ufficio introdotta dalla GRV n. 350 del 9.2.1999 viene stralciata la parte dell'art. che recita "... all'art. 28 N.A. della Variante adottata con deliberazione C.C. n. 5 del 13/14.1.1995



**Capo V.- 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:  $U_t=0,3$  mq/mq;  $D_c=5$  m;  $D_f= 10$  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 ambientale<sup>27</sup>

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:  $U_t = 1$  mq/mq;  $D_s = 5$  m;  $D_c = 0$  m o  $5$  m<sup>28</sup>.***

---

<sup>27</sup> Modifica d'ufficio introdotta dalla GRV n. 350 del 9.2.1999

<sup>28</sup> Modifica introdotta per accoglimento dell'osservazione n.7

### **Titolo III.- 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 trovano*<sup>29</sup>.

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.-

---

<sup>29</sup> Modifica introdotta per accoglimento dell'osservazione n. 15

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.

### **Art.35**

I proprietari dei terreni, ricadenti negli ambiti qualificati -dall'art.23 delle N.T.A. del PALAV- come di riqualificazione ambientale e **-dalla presente variante del PRG- come Sp**, possono realizzare, sugli immobili e sugli impianti esistenti, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria. **Ferma restando la destinazione di zona prevista dallo strumento urbanistico, sono comunque consentiti quegli interventi volti ad adeguare gli immobili e gli impianti esistenti alla normativa vigente in ordine alla prevenzione e alla sicurezza, alla riorganizzazione funzionale dell'insediamento, con esclusione dell'incremento della capacità produttiva e delle cubature esistenti, e a promuovere la riqualificazione dell'ambiente<sup>30</sup>.**

Per i terreni di cui al precedente comma si applicano le disposizioni di cui al terzo comma del precedente articolo, fermo restando che l'attuazione diretta del PRG dovrà consistere in interventi volti alla conservazione ovvero al recupero ed alla valorizzazione del potenziale naturalistico-ambientale nonchè al restauro ed al recupero funzionale dei fabbricati di pregio, così da consentire un uso aperto al pubblico almeno dei fabbricati stessi.

---

<sup>30</sup> Modifica d'ufficio introdotta dalla GRV n. 350 del 9.2.1999. Totalmente rielaborato.

### **Art.36**

Salve diverse e più restrittive prescrizioni delle precedenti norme di zona, sugli immobili e sui complessi edilizi, esistenti alla data di adozione della variante del PRG per Porto Marghera e posti negli ambiti perimetrati di cui al precedente art. 17, non sono consentiti, prima dell'approvazione del prescritto strumento urbanistico attuativo, gli interventi di ricostruzione, di ampliamento, di sopralzo, di ristrutturazione edilizia nonché le variazioni delle destinazioni d'uso in essere alla data di adozione della suddetta variante; sui terreni liberi, compresi negli ambiti di cui sopra, non sono consentiti -prima dell'approvazione del necessario strumento urbanistico attuativo- gli interventi di nuova costruzione.

### **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 stesso. Sono consentiti esclusivamente gli interventi volti a garantire la sicurezza idraulica, nel rispetto delle originarie caratteristiche<sup>31</sup>.**

---

<sup>31</sup> Modifica d'ufficio introdotta dalla GRV n. 350 del 9.2.1999 in adeguamento all'art. 26 Palav

TABELLA SUB A ALLEGATA AGLI ARTT. 29 - 30

ZONE D2 SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO OBBLIGATORIO

Zone	n° Tav. 13.1a	n° Tav. 13.1a	n° rif. ambito Tav. 13.1a	Sup. Territ. mq. ca.	Sup. lorda di pavimento (Sp.) mq.	Prescrizioni		
						primari mq.	secondari mq.	Altre prescrizioni note
n° a	n°	n°	n°	mq. ca.	mq.	mq.	mq.	
1 *	37	37	87	7.730	7.730	3.090	1.550	5
2 *	37	37	85	12.850	12.850	5.140	2.570	5
3 *	37	37	81	34.230	23.960	11.980	11.980	
4 *	36 - 37	36	113	13.360	16.360	6.550	3.270	5
5 *	36	36	112	18.050	18.050	7.220	3.610	5
6 *	36	36	108	19.230	24.900	9.960	4.980	1 - 2 - 3 - 5
7 *	36	36	107	27.720	33.770	13.510	6.750	1 - 2 - 3 - 5
8 *	36	36	103	22.430	22.430	8.970	4.490	1 - 2 - 3 - 5
9 *	36	36	104	43.280	43.500	17.400	8.700	1 - 2 - 3 - 5
10 *	36 - 43	36	102	44.040	45.900	18.360	9.180	1 - 2 - 3 - 5
11 *	43	43	97	125.180	87.620	43.810	43.810	1 - 2 - 3 - 4

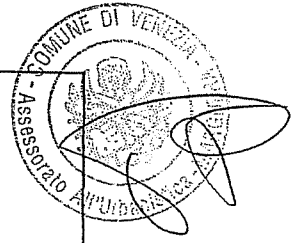
NOTE: (1) La viabilità di adduzione al porto commerciale prevista dalla V.P.R.G., è compresa all'interno della perimetrazione dello strumento urbanistico attuativo obbligatorio e concorre alla determinazione del calcolo dello standard.

(2) La nuova edificazione in fregio alla viabilità di progetto di adduzione al porto commerciale dovrà arretrarsi di minimo ml. 30. Tale fascia dovrà essere destinata a servizi.

(3) Nella progettazione degli strumenti urbanistici attuativi obbligatori dovrà essere previsto un sistema di percorsi ciclopedonali di larghezza non inferiore a ml. 6,00, alberati sia in senso longitudinale che trasversale in maniera da consentire la continuità di tali percorsi; tra le diverse aree soggette a strumento attuativo obbligatorio. Pertanto detto sistema così come previsto nelle tavole di piano non ha valore di prescrizione localizzativa.

(4) Nella progettazione dello strumento urbanistico attuativo obbligatorio dovrà essere prevista una piazza, sistemata prevalentemente a verde, prospiciente via F.lli Bandiera in corrispondenza del piazzale della chiesa di Cristo Lavoratore.

(5) Gli standard secondari riportati in tabella, corrispondono allo 0,2 della Sp., pertanto al fine di soddisfare le prescrizioni dell'art. 25 della L.R. 61/85 il rimanente 0,2 della Sp. sarà monetizzato



ALLEGATO n° 2

alla delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 23 Aprile 2001

TABELLA SUB B, ALLEGATA ALL'ART. 31 DELLE NTA della Variante al PRG per Porto Marghera

ZONE D5 SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO OBBLIGATORIO

Zona	n° Tav. 13.1a	n° rif. ambito Tav. 13.1a	Sup. Territ. (St) indicativo	Sup. lorda di pavimento (Sp.)	Prescrizioni	
					Standard min. primari	Standard min. secondari
n°	n°	n°	mq. ca.	mq	mq	mq
1	37	46	107.340	min. 0.6 max 0.8 mq/mq St	0.4 mq/mq Sp	0.4 mq/mq Sp
2	37 - 44	49	58.960	min. 0.6 max 0.8 mq/mq St	0.4 mq/mq Sp	0.4 mq/mq Sp
3	37	48	87.990	min. 0.6 max 0.8 mq/mq St	0.4 mq/mq Sp	0.4 mq/mq Sp
4	37	47	94.210	min. 0.6 max 0.8 mq/mq St	0.4 mq/mq Sp	0.4 mq/mq Sp

Nota: gli standard secondari potranno essere monetizzati.

*Allegato all'art. 11 delle Norme di Attuazione*

- CIRCOLARE 16 novembre 1977, n. 1918. — Ministero dei Lavori Pubblici. — Legge 28 gennaio 1977, n. 10. - Concessione di edificare. Opere da realizzare nell'ambito di stabilimenti industriali. Questo.

È stato chiesto a questo Ministero di esprimere — nell'esercizio della funzione di indirizzo e di coordinamento in materia urbanistica — il proprio avviso circa l'estensione dei poteri comunali di controllo sull'attività edilizia, con specifico riguardo alle opere, ai manufatti e agli altri interventi di carattere edificatorio di modesta entità da realizzare nell'ambito degli impianti industriali per assicurare la funzionalità degli impianti stessi. Ciò anche in relazione ad una denunciata difformità di comportamento delle amministrazioni comunali, alcune delle quali sottoporrebbero al controllo opere che altre escluderebbero dal controllo stesso, con pregiudizio della attività aziendale, oltretutto della certezza del diritto.

Questo Ministero deve, al riguardo, far presente che, vigente l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, sostituito dall'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765, era stata esaminata analoga questione; e, sulla base anche di un parere del Consiglio di Stato, era stata emanata la circolare in data 6 luglio 1973, n. 1517 — indirizzata alle SS.LL. — con la quale si esprimeva l'avviso che la licenza edilizia fosse «necessaria per tutte quelle opere di modifica degli edifici esistenti che, comunque e in qualsiasi modo, incidono apprezzabilmente sulla struttura anche interna di essi, oltre che sull'aspetto. Restano, perciò, escluse solo quelle categorie di lavori che concernendo piccole modifiche interne, insuscettibili, comunque, di incidere su tutte le parti interessate alla salvaguardia della struttura dell'edificio, possano considerarsi realizzabili indipendentemente dalla necessità di una nuova valutazione da parte dell'Autorità comunale».

Con l'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, contenente norme per l'edificabilità dei suoli — abrogato il precedente regime della licenza edilizia — «ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale» (art. 1) è stata subordinata alla concessione di edificare.

La nuova normativa ha ampliato l'ambito entro il quale il Sindaco esercita il suo controllo, nel senso che ha assoggettato alla concessione anche attività non aventi carattere edificatorio, quali, ad esempio, l'apertura di cave. Quanto agli aspetti strettamente edilizi della trasformazione del territorio, la precedente normativa era già ampiamente comprensiva: e pertanto la legge n. 10/1977 non ha modificato l'ambito di cui si è detto, ma, anzi, ha esplicitamente precisato che la concessione «non è richiesta», per le opere di manutenzione ordinaria (art. 9).

Ciò stante, questo Ministero ritiene che, anche dopo l'entrata in vigore del nuovo regime dei suoli edificatori, di cui alla legge n. 10/1977, possa conferinarsi l'avviso espresso quando era vigente la precedente normativa; e che, pertanto, siano da considerare esclusi dall'obbligo della concessione i «lavori concernenti piccole modifiche interne, insuscettibili di incidere sulle parti interessate alla salvaguardia della struttura dell'edificio». Come si è, infatti, prima notato, al controllo del Sindaco — prima esercitato attraverso la licenza edilizia, ora mediante la concessione — sono sempre soggette le stesse categorie di opere edilizie: e pertanto è da ritenere che anche le categorie delle opere escluse debbano essere ancora quelle indicate nella circolare ministeriale n. 1517/1973, emanata sulla base del menzionato parere del Consiglio di Stato.

D'altra parte, l'esclusione delle opere di ordinaria manutenzione da quelle per le quali è richiesta la concessione di edificare — sancita, per la prima volta, esplicitamente dalla legge n. 10/1977 — rafforzerebbe l'avviso già espresso da questa Amministrazione, poiché tali opere consistono, appunto, in «piccole modifiche interne» che non riguardano la struttura dell'edificio.

Le osservazioni ora formulate si riferiscono, in genere, ad ogni tipo di opera di manutenzione: e pertanto riguardano anche quelle da realizzare nell'ambito degli impianti industriali.

È appena il caso, tuttavia, di rilevare che le opere di ordinaria manutenzione non possono non avere ampiezza e caratteristiche diverse in relazione al tipo di «edificio o struttura» sul quale vengono effettuate: la manutenzione di un edificio residenziale, ovviamente, comporterà interventi diversi da quelli necessari per una struttura a carattere commerciale o per un impianto industriale.

Ritiene, comunque, questo Ministero — con riferimento agli impianti industriali — che possano considerarsi opere di ordinaria manutenzione e, come tali, essere escluse dall'obbligo della concessione, gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico; sempreché tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modificino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto.

Le opere in questione, inoltre, non debbono:

- compromettere aspetti ambientali e paesaggistici;
- comportare aumenti di densità (che, come è noto, in materia industriale va espressa in termini di addetti);
- determinare implicazioni sul territorio in termini di traffico;
- richiedere nuove opere di urbanizzazione e, più in generale, di infrastrutturazione;
- determinare alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti;
- essere, comunque, in contrasto con specifiche norme di regolamento edilizio o di attuazione dei piani regolatori in materia di altezze, distacchi, rapporti tra superficie scoperta e coperta, ecc..

A titolo di esemplificazione, si indicano, qui di seguito, alcune opere che possono rientrare nella «categoria» di quelle di ordinaria manutenzione degli impianti industriali:

1 - costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:

- cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
- cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
- cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;

2 - sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;

3 - serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;



- 4 - opere a carattere precario o facilmente amovibili:
  - baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato;
  - ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;
  - garitte;
  - chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- 5 - opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
- 6 - installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- 7 - passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- 8 - trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- 9 - basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- 10 - separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;
- 11 - attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonché da navi (bracci sostegno manichette);
- 12 - attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
- 13 - tettoie di protezione dei mezzi meccanici;
- 14 - canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento.