

**COMUNE DI PORTO VIRO**  
Provincia di Rovigo



**P.I.**

**ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**  
ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2013, art.11 della legge 241/90  
e art.16 comma 4 d-ter DPR 380/2001

**VARIANTE n. 11**

**APP n. 49**

**Area in Via IV Novembre**

Adottata con D.C.C. n.  
Approvata con D.C.C. n.

del  
del

**COMUNE DI PORTO VIRO**  
SETTORE VI URBANISTICA  
Il Responsabile geom. Mauro Siviero  
Progetto urbanistico arch. Tonino Portesan

SETTORE EDILIZIA PRIVATA  
Il Responsabile dott.sa Simona Trombini

**SETTEMBRE 2022**

## INDICE

---

- **Relazione**
- **Immagine aerea**
- **Estratto dal Piano di Assetto del Territorio - Carta della trasformabilità**
- **Estratto dal Piano degli Interventi vigente - Carta della zonizzazione territoriale**
- **Dati dell'APP**

## RELAZIONE

---

### Premessa

Il Comune di Porto Viro è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con Conferenza di Servizi del 3.5.2011, ratificato con la deliberazione della G.R.V. n. 1263 del 3.8.2011 e dal Piano degli Interventi (PI), costituito dal previgente Piano Regolatore Generale (PRG) per le parti non contrastanti con il PAT già citato.

E' stata approvata una prima Variante al PI per adeguare l'allora vigente PRG che ha assunto, per legge, le funzioni di primo Piano degli Interventi per le parti compatibili con il PAT. La prima Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 3 del 02.03.2012 ed approvata, sempre dal C. C. con delibera n. 23 del 7.6.2012.

La seconda Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 39 del 2.8.2012 ed approvata, sempre dal C. C. con delibera n. 53 del 26.11.2012. Ha riguardato alcune modifiche di zona, normativa urbanistica e il piano particolareggiato dell'Area Centrale di Via Roma.

La terza Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 32 del 16.9.2013 ed è stata approvata sempre dal C.C. con delibera n. 52 del 23.12.2013. Ha riguardato nove schede di variante parziale al Piano degli Interventi proposte dalla Amministrazione comunale e di 10 schede relative ad accordi tra soggetti pubblici e privati A.P.P. ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2014 numerate da 1 a 10.

La quarta Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 54 del 23.12.2013 ed è stata approvata sempre dal C.C. con delibera n. 13 del 7.4.2014. Ha riguardato 4 schede relative ad accordi tra soggetti pubblici e privati A.P.P. ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2014 numerate da 11 a 14.

La quinta Variante al PI è stata predisposta per accogliere le richieste di riclassificazione delle aree edificabili ai sensi della L.R. 4/2015 "varianti verdi" ed è stata adottata con delibera n. 13 del 27.4.2016 ed è stata approvata dal Commissario Straordinario n. 5 del 10.1.2017.

La sesta Variante al PI è stata predisposta per: n.1 modifica all'art 36 delle N.T.O., n.1 correzione cartografica e n. 11 variazioni puntuali (Accordi Pubblico Privati) ed è stata adottata con delibera n. 11 del 27.4.2016 ed approvata in due fasi dal Commissario Straordinario con delibera n. 22 del 7.2.2017 e dal C.C. con delibera n. 9 del 28.2.2018.

La settima Variante al PI è stata predisposta per una serie di varianti puntuali di diversa natura ed è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 32 del 29.7.2016 e approvata dal Commissario Straordinario con delibera n. 93 del 29.5.2017

L'ottava Variante al PI è stata predisposta per accogliere alcune richieste di riclassificazione delle aree edificabili ai sensi della L.R. 4/2015 "varianti verdi" ed è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 34 del 6.9.2018 ed approvata dal C.C. con delibera n. 3 del 24.01.2019.

La nona Variante al PI è stata predisposta per apportare alcuni aggiornamenti riguardanti il Piano Particolareggiato di Donada, e altri temi ed è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibere n. 36-37-

38-39-40-41 del 29.07.2019, ed approvata dal C.C. con delibere n. 50-51 del 28.10.2019, e delibere 60-61-62-63 del 27-11-2019.

La decima Variante è stata predisposta per la revisione del Piano degli Interventi, che ha riguardato l'aggiornamento del Regolamento per la gestione dei crediti edilizi e registro dei crediti edilizi, le modifiche alle N.T.O, l'aggiornamento della cartografia del Piano, l'aggiornamento delle Schede Urbanistiche, la riclassificazione di aree edificabili "Varianti Verdi", e la predisposizione di Accordi Pubblico Privati, ed è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 7 del 21.03.2022, ed approvata dal Consiglio Comunale in data 19.09.2022.

## **Contenuti dell'APP n. 49**

### **Soggetti interessati:**

#### **CO.LEV. SRL**

E' stata presentata in data 18.09.2018, prot. n. 20336, una proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004, dell'art. 11 della L. 241/1990, art. 16 comma 4 d-ter del D.P.R. 380/2001.

La trasformazione riguarda un'area della superficie di 7.588,00 mq con destinazione C2.3 Semiestensiva di progetto, fronteggiante la Via IV Novembre.

La nuova destinazione urbanistica è di zona B4 Estensiva esistente, come le aree contermini.

L'area è identificata al Catasto Terreni al foglio 6 di Porto Viro sezione DO, mappale n. 1971.

Il contributo perequativo, di seguito quantificato, sarà corrisposto al Comune mediante versamento dell'intera somma o in alternativa mediante la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria/straordinaria o nuove opere pubbliche in accordo con l'Amministrazione, di pari importo economico.

L'utilizzo dell'area avverrà mediante intervento diretto, e la progettazione complessiva dovrà organizzare l'intero ambito secondo criteri di qualità edilizia/architettonica prevedendo costruzioni a basso impatto energetico, eventualmente privilegiando lo sviluppo verticale delle costruzioni non superiore ai quattro piani abitabili, in maniera da organizzare le aree esterne a corredo dei fabbricati da realizzare. Gli impianti tecnologici a rete saranno integrati a quelli esistenti, controllando inoltre la viabilità interna dell'area e i collegamenti con la viabilità pubblica esistente, come le aree destinate al parcheggio dei veicoli. Non sono consentiti nuovi accessi carrai diretti dalla principale Via IV Novembre; inoltre dovrà essere garantita la normale circolazione stradale in prossimità dell'area agli autoveicoli, ai mezzi di raccolta dei rifiuti urbani e ai mezzi di soccorso e/o emergenza.









## PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

### Tav. 4.1 - Carta della trasformabilità












#### LEGENDA

 Confini Comunali

#### INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALE OMOGENEI - A.T.O.

	ATO 1: Porto Viro "città"	art. 22
	ATO 2: Zona produttiva "Corridoio Romea"	art. 22
	ATO 3: Zona produttiva portuale	art. 22
	ATO 4: Il territorio agricolo	art. 22
	ATO 5: Il sistema delle valli da pesca	art. 22
	ATO6: Porto Levante e il sistema turistico lagunare e costiero	art. 22
	ATO 7: Borgo Scanarello e le terre del turismo rurale	art. 22
	ATO 8: Il sistema paesaggistico-ambientale dei fiumi	art. 22

#### AZIONI STRATEGICHE

	Aree di urbanizzazione consolidata residenziale	art. 27
	Aree residenziali di trasformazione programmata	art. 28
	Aree di urbanizzazione consolidata produttiva	art. 27
	Aree produttive di trasformazione programmata	art. 28
	Limiti fisici all'espansione	art. 30
	Area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale	art. 31
	Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza	art. 34
	Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi	art. 32
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo (a prevalente destinazione residenziale)	art. 33
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo-Altre	art. 33
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo-produttivo	art. 33

#### VALORI E TUTELE















	Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione	art. 17
	Ville individuate nelle pubblicazioni dell'istituto regionale per le Ville venete	art. 14
	Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale	art. 14
	Contesti figurativi dei complessi monumentali	art. 15
	Coni visuali	art. 16
	Centri storici	art. 13
	Area nucleo (Core area)	art. 37
	Area di connessione naturalistica (buffer zone)	art. 37
	Corridoio ecologico principale	art. 37
	Corridoio ecologico secondario	art. 37
	Isola ad elevata naturalità (stepping stone)	art. 37
	Barriere infrastrutturali	art. 10
	Barriere naturali	art. 10
	Ambiti per interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale	art. 35



Immagine aerea



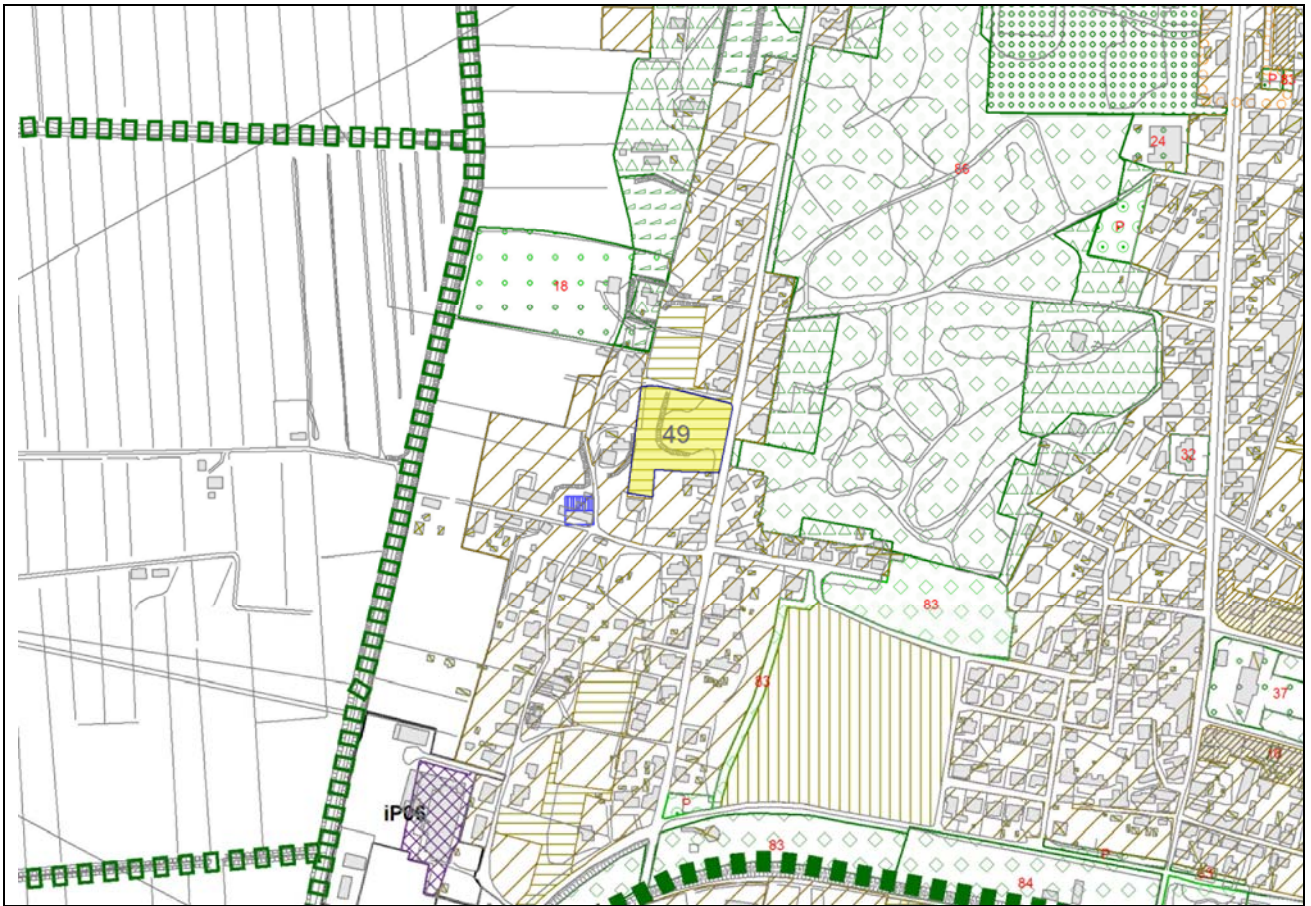
Estratto dal Piano di Assetto del Territorio  
Tav 4.1 - Carta della trasformabilità

# PIANO DEGLI INTERVENTI

## Tav. 1.5- Carta della zonizzazione territoriale

	Confini comunali	
	Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)	art. 15
<b>AMBITI TERRITORIALI PARTICOLARI, SCHEDE URBANISTICHE ,SUSSIDI OPERATIVI</b>		
	Quadri di ripristino ambientale	art. 10
	Connettivo lineare territoriale	art. 11
	Scheda norma connettivo paesaggistico culturale	art. 13
	Scheda urbanistica	art. 13
	Scheda Legge Regionale 11/87	art. 13
<b>SISTEMA DELLE AREE URBANE</b>		
	Centro Storico	art. 17
	Centro storico con piano attuativo approvato	art. 18
	B1-Intensiva esistente	art. 20
	B2-Semintensiva esistente	art. 21
	B3-Semintensiva esistente	art. 22
	B4-Estensiva esistente	art. 23
	C2.1-Intensiva di progetto	art. 25
	C2.2-Semintensiva di progetto	art. 26
	C2.3-Semintensiva di progetto	art. 27
	C2.4-Estensiva regolamentata	art. 28
	C2.5-Aree in corso di attuazione	art. 29
	Area riservata per l'edilizia residenziale pubblica	art. 30
<b>SISTEMA DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE</b>		
	D1-Produttiva e commerciale di completamento	art. 32
	D1A-Produttiva e commerciale di progetto	art. 33
	D2-Produttiva con PUA approvato	art. 34
	D3A-Aree produttive portuali	art. 36
	D3B-Aree per servizi e attrezzatura in ambito portuale	art. 37
	D3C-Aree per attività terziaria e di servizio in ambito portuale	art. 38
	D4-Agroindustriale	art. 39
	D5-Area per attività di produzione di energia elettrica	art. 40
	D6-Porti pescherecci	art. 41
	Parco commerciale L.R. 15/2004	art. 42
<b>SISTEMA DEL TURISMO</b>		
	D7-Turistica-approdi fluviali per natanti da diporto	art. 45
	D8-Turistica di seconda linea	art. 46
	D8A-Turistica di seconda linea Porti turistici con PdL approvato	art. 47
	D9-Turistica di terza linea	art. 48
	D10-Turistico-sportiva ricreativa	art. 49
	D11-Turistico-sportiva ricreativa per sporto equestri	art. 50
<b>SISTEMA DEGLI SPAZI APERTI</b>		
	E-Agricola	art. 51
	Aree agricole di tutela	art. 52
	Valli da pesca	art. 53
	Oasi naturali	art. 53
	Peschiere storiche	art. 53
<b>SISTEMA DELLE AREE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE</b>		
	F1-Istruzione	art. 55

	F2-Attrezzature interesse comune	art. 56
<p>9-chiese 10-centri religiosi e dipendenze 11-conventi 16centro culturale 17-centro sociale 18-centro reg.sperim.tartuicultura 20-attività di servizio sociale 21-cinema 24-sala da ballo 27-case per anziani 30-farmacia 32 poliambulatorio 33-casa di cura 35-cimitero 37-municipio 39-uffici pubblici 40-banche 43-carabinieri 52-ufficio postale 54-impianti telefonici 59-mercato 61-mercato litico 68-centro raccolta/stoccaggio rifiuti 63-impianti idrici 64-impianti gas 65-impianti ENEL 67-impianti depurazione</p>		
	F3-Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport – Verde pubblico	art. 57
<p>83-giardino pubblico di quartiere 84-impianti sportivi di base 86- parco urbano</p>		
	F4-Aree per parcheggi	art. 58
	Area di sosta attrezzata	art.
<b>SISTEMA DELLE VALENZE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE</b>		
	Area nucleo (core area)	art.
	Aree di connessione naturalistica (buffer zone)	art. 64
	Isola ad elevata naturalità (stepping stone)	art.
	Corridoio ecologico principale	art. 37
	Corridoio ecologico secondario	art. 37
	Dune fossili e relitti boscati	art. 65
	Ambienti di restauro ambientale	art. 66
	Zone umide e canneti	art. 67
	Aree di rispetto con particolare interesse paesistico ambientale	art. 68
	Aree intervento in zone di rispetto con particolare interesse paesistico ambientale	art. 69
	Alveo senile del Po	art. 71
	Golene	art. 72
	Relitti palustri	art. 73
	Paleoalvei	art. 74
	Scanni e bonelli	art. 76
	Ambienti per interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale	art. 77
	Alberate esistenti	art. 78
	Alberate di progetto	art. 78
	Grandi alberi	art. 78
	Coni visuali	art. 82
	Casone lagunare e di valle	art. 83
	Edifici rurali e manufatti di valore ambientale	art. 83
	Grandi corti dominicali	art. 83
	Ville padronali e palazzi	art. 83
	Manufatti di archeologia industriale	art. 83
<b>INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO</b>		
	Strade di progetto	art. 85
	Corridoio intermodale portuale	art. 35
	Punti e/o ambiti di ormeggio per imbarcazioni da diporto o per la pesca professionale	art. 86
	Viabilità veicolare di penetrazione	art. 87
	Viabilità meccanica controllata	art. 88
	Percorsi pedonali, ciclabili ed equestri	art. 89
	Percorsi di visitazione (a percorribilità regolamentata)	art. 90
<b>POLITICHE E STRATEGIE PER GLI INSEDIAMENTI</b>		
	Ambiti degli accordi di scheda urbanistica	art. 62
	Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi	art. 62
	Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale	art.
	Ambiti cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione	art. 62



Estratto dal Piano degli Interventi  
Tav. 1.5 - Carta della zonizzazione territoriale

**49** Area trasformata da Zona C2.3 a Zona B4

## AREA OGGETTO DI VARIANTE

<b>A</b>	<b>Superficie area totale</b>	mq 7.588,00
<b>B</b>	<b>Superficie area APP art. 11 L. 241/90e art. 16 D.P.R. 380/2001</b>	mq 7.588,00
<b>C</b>	<b>Superficie area di perequazione art. 6 L.R. 11/2004</b>	mq 7.588,00
<b>D</b>	<b>Valore attuale</b> <input checked="" type="checkbox"/> Da tabelle IMU <input type="checkbox"/> Valore agricolo medio (tab. provinciali)	€/mq 40,00
<b>E</b>	<b>Valore dopo la trasformazione</b> (da tabelle IMU)	€/mq 70,00
<b>F</b>	<b>Plusvalore (C x D) – (C x E)</b>	€ 303.520,00 - <u>€ 531.160,00</u> = € 227.640,00
<b>G</b>	<b>Percentuale da applicare per il calcolo del contributo perequativo</b>	40 %
<b>H</b>	<b>Contributo perequativo (F x G)</b>	<b>€ 91.056,00</b>
<b>I</b>		
<b>L</b>		