

Regione Veneto



Provincia di Rovigo

## COMUNE DI PORTO VIRO

VARIANTE N. 6 AL PIANO DEGLI  
INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA  
L.R. 11/2004

# NUOVI ACCORDI PUBBLICO PRIVATI E ALTRO

APPROVAZIONE SECONDA PARTE

FEBBRAIO 2018

Architetto Andrea DISSETTE



VARIANTE IN APPLICAZIONE DELLA L.R. 16 MARZO 2015, N. 4  
APPROVAZIONE SECONDA PARTE

La seconda parte della variante n. 6 al Piano degli Interventi approvata riguarda due oggetti specifici:

- modifica dell'art. 36 delle NTO nel testo aggiornato con le osservazioni parzialmente accolte.
- due accordi di programma numerati 16-17.

Porto Viro, febbraio 2018



## VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

All'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi, avente come oggetto la "ZONA D3A - Aree produttive portuali" viene aggiunto il punto 8 che prevede quanto segue:

*Nelle aree è permesso l'innalzamento del terreno fino ad una quota di poco superiore a quella della strada di accesso.*

*In caso di realizzazione di una banchina da adibire ad attracco fluviale è tuttavia consentita la realizzazione di terrapieni fino alla concorrenza della quota arginale per una larghezza di ml 60,00 a partire dal ciglio della sommità arginale verso campagna dall'argine destro del Po di Levante.*

*La quota arginale è quella di sicurezza stabilita dall'autorità di gestione del ramo fluviale.*

*Nella misurazione della larghezza del terrapieno non viene considerata la scarpata.*

*I terrapieni sono da adibire esclusivamente alle operazioni di carico e scarico con permanenza non continuativa dei materiali.*

*Su di essi non sono consentite costruzioni, salvo modeste opere legate alla realizzazione di pese o altri sistemi di misura, che non possono superare l'altezza di ml 3,00, e alle attrezzature per il carico e lo scarico della merci.*

*La capacità edificatoria dell'area dei terrapieni può essere utilizzata nei terreni circostanti posti a quota normale.*



**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**

**VARIANTE PARZIALE n. 6**

**APP n. 16**

**Area in via Dosso**

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

del  
del

**COMUNE DI PORTO VIRO**  
SETTORE V URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA  
Il Responsabile Geom. Mauro Siviero  
Progetto urbanistico Arch. Andrea Dissette

**APRILE 2016**

## 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".

### **Contenuti della variante parziale n. 6, APP n. 16**

#### **Soggetti interessati:**

**SCABIN CARLO PER CONTO DI SCAB HOUSE S.R.L.**

E' stata presentata in data 6.6.2014, prot. n. 19615, una proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, tendente ad ottenere la trasformazione di un'area già edificabile, per cambiarne la destinazione urbanistica prevista dal P.I., in modo da poter aumentare la capacità edificatoria del terreno.

La trasformazione riguarda un'area della superficie di mq 10.657, ubicata in via Dosso, con destinazione a Zona agricola E. La nuova destinazione è di Zona residenziale B2 (Semintensiva esistente).

L'area è identificata al Catasto Terreni al foglio 5 di Contarina, mappali n. 930.

Il contributo perequativo, sotto quantificato, sarà corrisposto al Comune mediante monetizzazione e parte con la vendita di un lotto











## PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

### Tav. 4.1 - Carta della trasformabilità












#### LEGENDA

 Confini Comunali















#### INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI 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 |

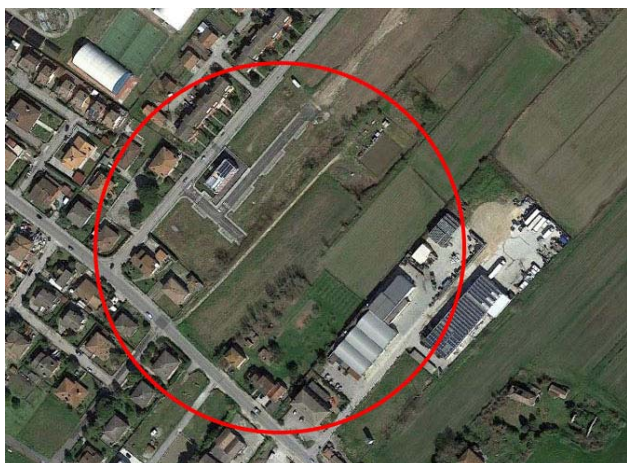
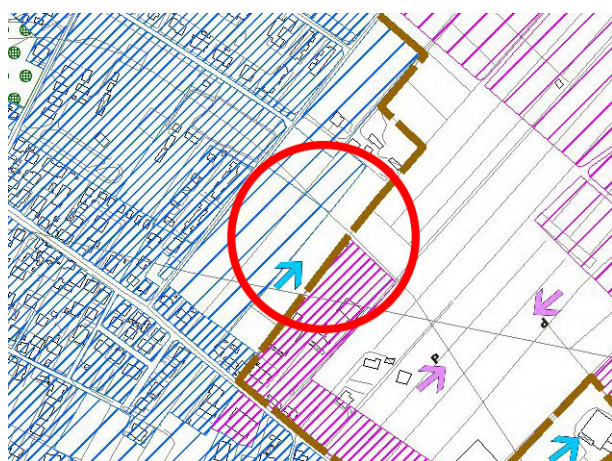


Immagine aerea



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

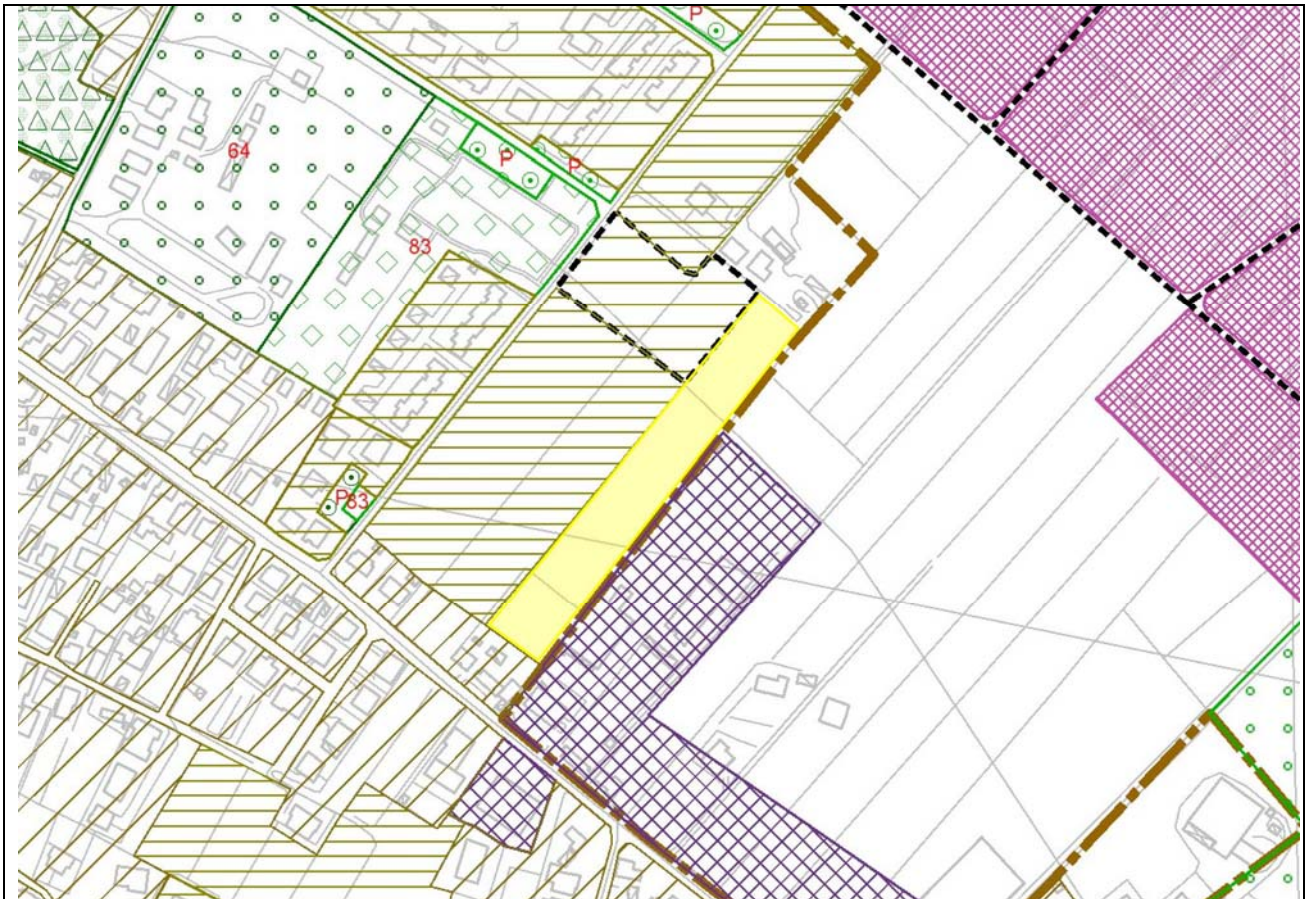
# PIANO DEGLI INTERVENTI

**Tav. 1.1- 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.tartuocoltura 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 ittico 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. 59 |
| <b>SISTEMA DELLE VALENZE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE</b>   |   |         |
|  | Area nucleo (core area)   | art. 64 |
|  | Aree di connessione naturalistica (buffer zone)   | art. 64 |
|  | Isola ad elevata naturalità (stepping stone)  | art. 64 |
|  | 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. 62 |
|  | Ambiti cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione | art. 62 |

1-asilo nido 2-scuola materna 3-scuola elementare 4-scuola dell'obbligo 5-scuola superiore o specializzata



**Estratto dal Piano degli Interventi  
Tav. 1.1- Carta della zonizzazione territoriale**

 Area trasformata da zona E a Zona C2,3

### CARATTERISTICHE DELLA TRASFORMAZIONE

| Superficie dell'area da trasformare | Destinazione originaria | Nuova destinazione                 |
|-------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| mq 10.657                           | Zona E agricola         | Zona C2.3 (Semiestensiva progetto) |

## PEREQUAZIONE URBANISTICA

|          |   |  |
|----------|---|--|
| <b>A</b> | <b>Superficie area</b>  | mq 10.657                                  |
| <b>B</b> | <b>Valore attuale</b><br><input type="checkbox"/> Da tabelle IMU<br><input checked="" type="checkbox"/> Valore agricolo medio (tab.provinciali) | €/mq 3,30                                  |
| <b>C</b> | <b>Valore dopo la trasformazione</b><br>(da tabelle IMU)  | €/mq 40,00                                 |
| <b>D</b> | <b>Plusvalore</b> (AxC) - (AxB)   | € 426.280,00 – 35.168,00 =<br>€ 391.111,90 |
| <b>E</b> | <b>Percentuale da applicare per il calcolo del contributo perequativo</b>   | 25%  |
| <b>F</b> | <b>Contributo perequativo</b> (DxE)   | <b>€ 97.777,98</b>                         |

**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**

**VARIANTE PARZIALE n. 6**

**APP n. 17**

**Area in via del Sambuco**

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

del  
del

**COMUNE DI PORTO VIRO**  
SETTORE V URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA  
Il Responsabile Geom. Ezio Mariotto  
Progetto urbanistico Arch. Andrea Dissette

**FEBBRAIO 2018**

## 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".

### **Contenuti della variante parziale n. 6, APP n. 17**

#### **Soggetti interessati:**

**BELTRAME IGINIO PAOLO**

E' stata presentata in data 12.8.2014, prot. n. 15380, una proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, tendente ad ottenere la trasformazione di un'area già edificabile, per cambiarne la destinazione urbanistica prevista dal P.I., in modo da poter aumentare la capacità edificatoria del terreno.

La trasformazione riguarda un'area della superficie di mq 1.939, ubicata in via del Sambuco, con destinazione a Zona residenziale C2.2 (Semintensiva di progetto). La nuova destinazione, in seguito all'accoglimento di una osservazione, è di Zona residenziale B3 (Semiintensiva esistente).


L'area è identificata al Catasto Terreni al foglio 1 di Donada, mappali n. 420, 1947 e 1949

Il contributo perequativo, sotto quantificato, sarà corrisposto al Comune mediante monetizzazione.









## 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











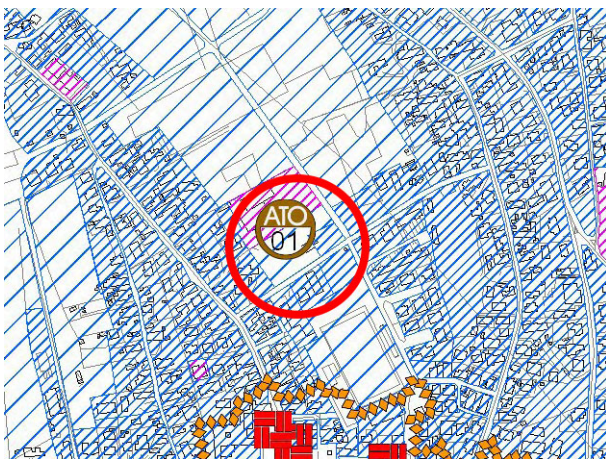
- |   |  |         |
|---|--|---------|
|  | Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione | art. 17 |
|  | Ville individuate nelle pubblicazioni dell'istituto regionale per le Ville venete                          | art. 14 |
|  | Edifici 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

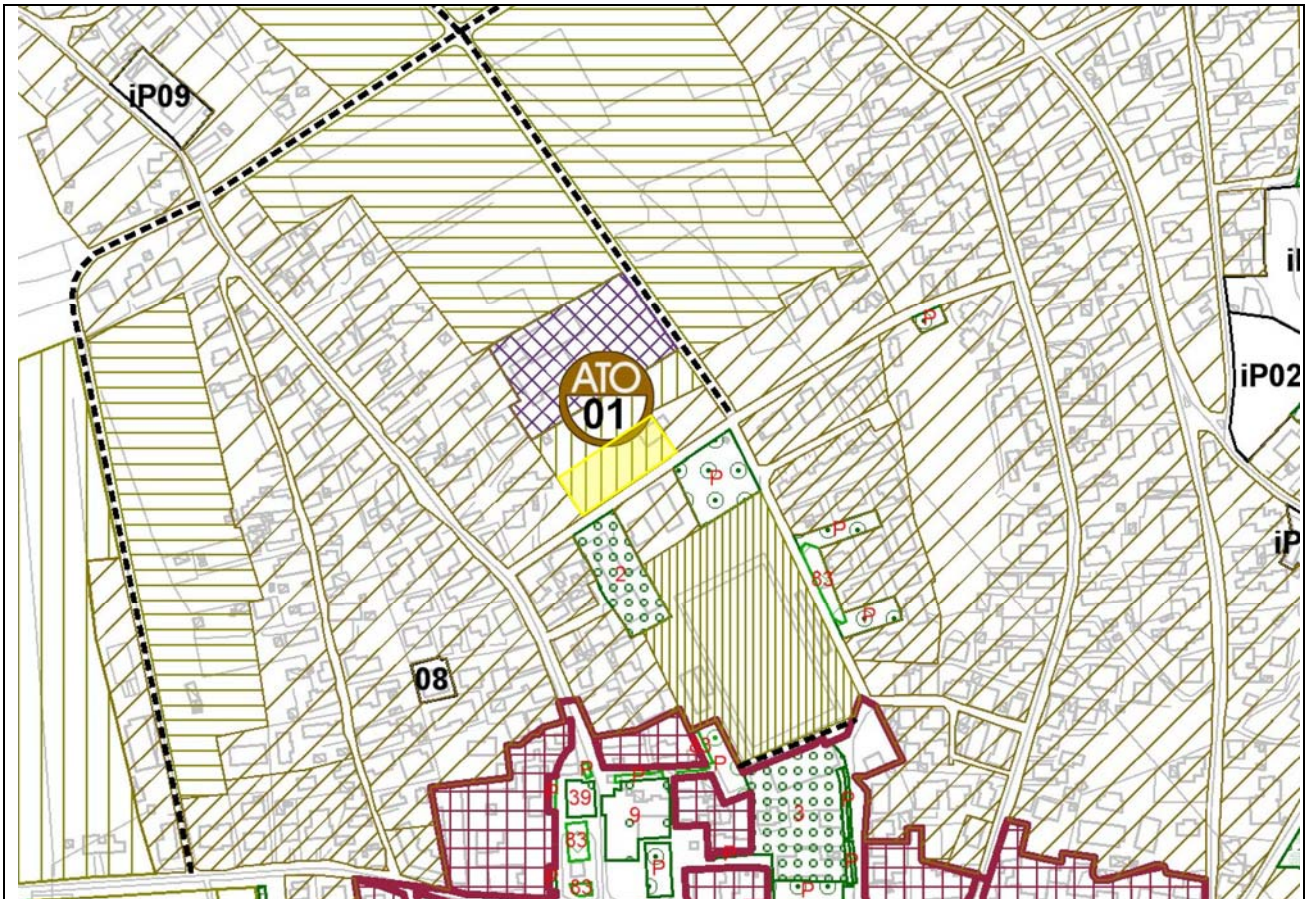
# PIANO DEGLI INTERVENTI

**Tav. 1.1- 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. 1.1- Carta della zonizzazione territoriale

 Area trasformata da zona C2.2 a zona B3

### CARATTERISTICHE DELLA TRASFORMAZIONE

| Superficie dell'area da trasformare | Destinazione originaria              | Nuova destinazione                |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| mq 1.939                            | Zona C2.2 (Semintensiva di progetto) | Zona B3 (Semiintensiva esistente) |

## PEREQUAZIONE URBANISTICA

|          |  |  |
|----------|--|--|
| <b>A</b> | <b>Superficie area</b>   | mq 1.939                                   |
| <b>B</b> | <p style="text-align: center;"><b>Valore attuale</b></p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> Da tabelle IMU<br/> <input type="checkbox"/> Valore agricolo medio (tab.provinciali)         </p> | €/mq 60,00                                 |
| <b>C</b> | <b>Valore dopo la trasformazione</b><br>(da tabelle IMU)   | €/mq 80,00                                 |
| <b>D</b> | <b>Plusvalore</b> (AxC) - (AxB)  | € 155.120,00 – 116.340,00 =<br>€ 38.780,00 |
| <b>E</b> | <b>Percentuale da applicare per il calcolo del contributo perequativo</b>  | 25%  |
| <b>F</b> | <b>Contributo perequativo</b> (DxE)  | <b>€ 9.695,00</b>                          |

| data       | prot  | APP | Ditta                                       | superficie | dest. 1 | dest. 2 | prezzo 1 | prezzo 2 | valore 1     | valore 2     | plusvalore   | perc. | contributo          |
|------------|-------|-----|---|------------|---------|---------|----------|----------|--------------|--------------|--------------|-------|---------------------|
| 06/06/2014 | 11254 | 16  | Scabin Carlo per conto di SCAB HOUSE S.r.l. | 10.657     | E       | C2.3    | € 3,30   | € 40,00  | € 35.168,10  | € 426.280,00 | € 391.111,90 | 25%   | € 97.777,98         |
| 12/08/2014 | 15380 | 17  | Beltrame Iginio Paolo                       | 1.939      | C2.2    | B3      | € 60,00  | € 80,00  | € 116.340,00 | € 155.120,00 | € 38.780,00  | 25%   | € 9.695,00          |
|            |       |     |   |            |         |         |          |          |              |              |              |       | <b>€ 107.472,98</b> |