

COMUNE DI PORTO VIRO
PROVINCIA DI ROVIGO



P.I.

Elaborato



Scala



SCHEDE URBANISTICHE

documento aggiornato a seguito approvazione variante 10

PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante 10 - L.R. 11/2004 - Approvata con DCC n. 40 del 21.09.2022



Amministrazione Comunale

dott.ssa Valeria Mantovan
(Sindaco)

Ufficio Tecnico

geom. Mauro Siviero
(Responsabile Settore Urbanistica)

Progettista incaricato

arch. Tonino Portesan

Data: settembre 2022

Premessa

Aggiornamento Schede Urbanistiche

Le schede urbanistiche di seguito riportate sono state sottoposte ad aggiornamento/variazione dei contenuti, riferiti alle norme e/o ai dati urbanistici, che regolamentano gli interventi da attuare nei rispettivi ambiti di intervento.

codice scheda

descrizione variazione

bT02	Vengono aggiunte ad integrazione e completamento delle precedenti le funzioni di alloggio, bed&breakfast e agriturismo e attività connesse alla nautica da diporto. Alcune indicazioni operative sulla tipologia degli interventi consentiti per i fabbricati esistenti e per la sistemazione dell'area esterna.
iP02	Per il completamento delle strutture a servizio dell'attività commerciale esistente, si inserisce la possibilità di lievi aumenti della superficie coperta dei fabbricati esistenti, al fine del miglioramento organizzativo dell'azienda.
uP02	Nella scheda vi era una incongruenza sul dato riguardante la superficie di ampliamento consentita e la superficie del fabbricato esistente. Viene pertanto specificato con tale aggiornamento la superficie coperta del fabbricato esistente e la superficie destinata all'ampliamento.

Le schede urbanistiche nella versione finale, inserite nella Variante 10 al PI, sono state approvate con DCC n. 40 del 21.09.2022 e aggiornano e sostituiscono le corrispondenti.

NORME GENERALI

Le presenti norme generali, vanno applicate per ognuna delle schede di seguito riportate.

La perimetrazione delle schede urbanistiche riportata nelle tavole di progetto è puramente indicativa e non costituisce, pertanto, l'ambito massimo di intervento; gli interventi previsti dalle norme specifiche possono estendersi oltre purché entro l'area di proprietà.

I principi di salvaguardia ambientale, applicati alla progettazione esecutiva, devono produrre una proposta progettuale capace di prevedere sia il riordino formale dei fabbricati che la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

Sono consentiti, per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di adeguamento igienico e di ristrutturazione edilizia.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso dell'attività svolta, salvo le diverse indicazioni presenti nella specifica scheda; non è consentita, altresì, la suddivisione dell'area e dei fabbricati ai fini di una vendita parziale.

In caso di interventi riguardanti singoli elementi edilizi o pertinenze esterne all'edificio, individuati nella specifica scheda come elementi detrattori, questi sono assoggettati alle norme e/o disposizioni previste nelle relative indicazioni di progetto.

Nei casi in cui l'intervento proposto comporta l'aumento della superficie coperta e/o del volume esistente, è obbligatorio attuare completamente quanto previsto nella specifica scheda.

Il maggior volume deve, in ogni caso, essere utilizzato per regolarizzare e migliorare la forma generale dei fabbricati, eliminare le superfetazioni presenti e sostituire i materiali non idonei.

Le superfici ed i volumi esistenti, ai quali si fa riferimento per le ristrutturazioni o gli ampliamenti, devono essere regolarmente autorizzati o sanati.

Per quanto concerne la sistemazione esterna, si deve porre attenzione specifica:

- all'eliminazione degli elementi detrattori;
- al mantenimento della vegetazione di pregio;
- alla giacitura del terreno;
- al contenimento delle pavimentazioni impermeabili;
- all'incremento della dotazione arborea e/o arbustiva esistente.

Le essenze arboree e/o arbustive, che possono trovare sistemazione in queste aree, devono essere conformi alle specie vegetali previste nei sussidi operativi.

Qualora dovessero verificarsi discordanze tra il Regolamento Edilizio, le Norme Tecniche di Attuazione e le Schede Urbanistiche, prevalgono le norme ed i contenuti delle presenti Schede.

GUIDA ALLA CONSULTAZIONE DELLA SCHEDA

La sigla identificativa di ogni scheda urbanistica è formata da lettere e numeri.

La lettera minuscola, all'inizio, rappresenta il Sistema territoriale entro il quale ricade la zona di intervento, secondo il seguente prospetto:

- a** Sistema ambientale-lagunare-litoraneo;
- p** Sistema paesistico-ambientale;
- b** Sistema dei beni storico-culturali;
- t** Sistema della valorizzazione turistica;
- r** Corridoio afferente la SS 309 Romea;
- i** Sistema insediativo e produttivo;
- u** Unità del paesaggio agrario.

La lettera maiuscola centrale rappresenta la destinazione di progetto dell'intervento, secondo il seguente prospetto:

- A** Elementi vari di carattere ambientale presenti nel territorio aperto;
- I** Infrastrutture;
- P** Attività produttive;
- R** Residenza;
- S** Pubblici servizi;
- T** Attività di interesse turistico.

Il numero finale rappresenta il numero progressivo riferito alla categoria di intervento all'interno di ogni sistema.

Gli indici stereometrici assegnati all'intervento, siano essi in percentuale o in metricubi, sono riferiti all'ampliamento. Per numero dei piani si intende quello complessivo, compreso l'esistente. Indicazioni riguardanti l'eventuale modifica della superficie coperta ed ogni altra norma relativa all'edificio sono riportate nella apposita sezione.

Le indicazioni riguardanti a sistemazione delle aree esterne sono riportate nella apposita sezione.

Nella sezione Sussidi operativi sono riportati, a seconda dei casi, i capitoli e la denominazione degli argomenti utili, per la realizzazione dell'opera, trattati nell'allegato volume denominato appunto Sussidi operativi

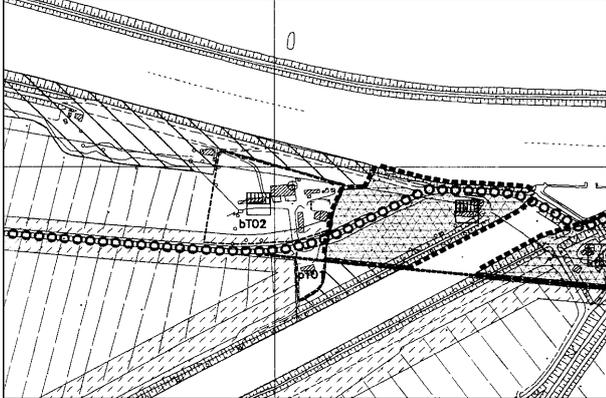
PROVINCIA DI ROVIGO
 COMUNE DI PORTO VIRO

DENOMINAZIONE
 Azienda "PUNTA DOSSARELLO"
UBICAZIONE

SCHEDA		
b	T	02

Numero tavola PI 1. 3 via C. Colombo, 35 Porto Levante

PLANIMETRIA SCALA 1:5000



FOTOGRAFIA



INDICAZIONI DI PROGETTO

DESTINAZIONE D'USO TURISTICO - RICETTIVA

EDIFICIO	Ampliamento massimo	mc	n. piani
<p>E' ammessa, per tutti i fabbricati, la destinazione d'uso "turistico-ricettiva" con le funzioni specifiche di bar-ristorante, alloggio, bed&breakfast e agriturismo, e attività connesse alla nautica da diporto. Sono consentiti tutti quei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria di adeguamento e di ristrutturazione, compreso la demolizione e ricostruzione e ricomposizione volumetrica, anche se comportanti modesti aumenti di superficie coperta o di volume, per conseguire l'ottenimento di tutti i requisiti necessari alle nuove destinazioni.</p> <p>Per il solo fabbricato ex fienile, è vietata la demolizione e ricostruzione.</p> <p>Detti lavori devono prevedere, oltre il rispetto, anche il recupero di forme, particolari e materiali tipici delle costruzioni rurali.</p> <p>Le coperture in lastre di fibrocemento presenti su alcuni fabbricati devono essere interamente sostituite con coppi tradizionali in laterizio.</p> <p>Tutto l'intero complesso edilizio deve essere tinteggiato con colori tenui differenziando i fabbricati adibiti a residenza dagli annessi rustici.</p> <p>Tutti gli infissi esterni di finestre, porte e portoni devono essere in legno verniciato di colore verde vagone; quelli esistenti in lamiera d'acciaio devono essere sostituiti.</p>			

SISTEMAZIONE AREE ESTERNE

Deve essere realizzata idonea delimitazione dell'area, comprendente tutti i fabbricati esistenti, mediante recinzione costituita da rete metallica plastificata, dell'altezza di ml 1,50 sostenuta da paletti in acciaio verniciato, con zoccolatura in C.A. dell'altezza massima di cm 20, affiancata, per tutta la sua lunghezza, da siepe sempreverde; oppure con semplice staccionata in legno abbinata comunque a siepe sempreverde.

Deve essere piantumata sul lato nord ed in genere lungo le delimitazioni delle varie aree funzionali, adeguata dotazione arborea/arbustiva autoctona.

L'area può essere attrezzata anche come punto di partenza per il turismo di visitazione, dotandola di strutture leggere per ospitare attività di supporto quali: ricovero di biciclette, ecopiazzola, tavoli, panchine, cestini portarifiuti, ecc.. L'ecopiazzola deve essere realizzata con dimensioni adeguate al servizio fornito ed ubicata in posizione idonea ed opportunamente mitigata da una schermatura vegetale.

L'accesso al complesso rurale deve essere attrezzato con cancelli d'acciaio verniciato sostenuto da colonne in muratura, il tutto realizzato secondo la tipologia tipica di questi complessi edilizi rurali.

E' consentita la realizzazione di strutture sportive complementari al centro turistico, costituite da: campi da tennis, piscina scoperta con locali accessori, centro ippico con recupero dei fabbricati esistenti da adibire a stalla, centro canotaggio e pesca sportiva.

E' ammessa la realizzazione di un agriturismo per una dotazione di n. 70 piazzole di sosta attrezzate, con relativi locali di servizio (bagni, spogliatoi, ripistigli, magazzini ecc.), completato con aree da destinare a verde attrezzato con funzioni sia di arricchimento estetico, sia come fattore di mitigazione visiva.

ELEMENTI DETRATTORI DA ELIMINARE (E) E/O SOSTITUIRE (S)

Coperture in fibrocemento (S)	
Finitura esterna dei Fabbricati (S)	
Porte e portoni in lamiera d'acciaio (S)	
Elementi impropri e superfetazioni (E)	

SUSSIDI OPERATIVI

- A2 - Pavimentazioni
- A7 - Aree produttive - Aree di sosta - Aree di servizio
- B1 - La casa rurale e gli annessi rustici
- B2 - Componenti architettoniche degli edifici
- B3 - Recinzioni
- B5 - Equipaggiamento a verde

PROVINCIA DI ROVIGO
 COMUNE DI PORTO VIRO

DENOMINAZIONE
 COM-EDIL s.r.l.
UBICAZIONE

SCHEDA		
i	P	02

Numero tavola PI 1. 1 Via Mantovana, 44 Porto Viro

PLANIMETRIA SCALA 1:5000



FOTOGRAFIA



INDICAZIONI DI PROGETTO

DESTINAZIONE D'USO ATTIVITA' PRODUTTIVA-COMMERCIALE

EDIFICIO	Ampliamento massimo	mc	n. piani
<p>E' consentito l'ampliamento dei fabbricati da destinare ad attività produttiva (mista artigianale-commerciale) per un massimo di mq 300,00 ed un'altezza massima di m 6,00.</p> <p>I fabbricati o tettoie adiacenti al capannone esistente, devono essere realizzati con strutture portanti in acciaio e verniciate con colore grigio, la copertura realizzata a una falda con manto in pannelli di lamiera verniciata.</p> <p>I fabbricati in muratura in ampliamento alla costruzione principale, sul lato nord, avranno murature in laterizio intonacato e pitturato esternamente con colori tenui e manto di copertura in coppi a colorazione naturale.</p> <p>Eventuali zone vendita possono avere, verso la Via Mantovana, ampie finestrate ad uso vetrine.</p> <p>Le opere previste dovranno essere realizzate nel rispetto dei vincoli di tutela, che interessano l'area di intervento.</p>			

SISTEMAZIONE AREE ESTERNE

Deve essere realizzata una schermatura con essenze arboree autoctone d'alto fusto, poste in doppia fila e sfalsate lungo tutto il perimetro della proprietà, in particolare sui lati est, nord e ovest..

Le superfici asfaltate devono essere ridotte alla sola viabilità di distribuzione agli edifici. Le rimanenti aree scoperte, da adibire a piazzali di manovra, a parcheggio dei mezzi d'opera e a stoccaggio di materiali, devono essere sistemate con conglomerato calcareo battuto.

Le recinzioni devono essere realizzate esclusivamente in rete metallica plastificata, dell'altezza di ml 1,50, con pali d'acciaio verniciato e zoccolatura in c.a. dell'altezza massima di cm 20, affiancata da siepe sempreverde.

Nell'area adibita a deposito di attrezzature e manufatti devono essere ricavate delle zone verdi con la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone, sistemate "a macchia" e/o in filari.

Deve essere ricavata una zona attrezzata per la sosta delle auto, anche coperta con strutture leggere, come previsto nei sussidi operativi. Deve essere realizzata, inoltre, un'ecopiazzola di dimensioni adeguate al servizio fornito, ubicata in posizione idonea ed opportunamente mitigata da una schermatura vegetale.

E' vietato il deposito e l'accumulo di materiali e attrezzature, che costituiscono un forte impatto visivo, nelle aree adiacenti la via Mantovana. Le zone da destinare a tale scopo devono ricavarsi a nord del complesso.

Eventuali impianti tecnologici o attrezzature incombenti necessarie per lo svolgimento dell'attività devono essere sottoposti a adeguata mitigazione visiva.

ELEMENTI DETRATTORI DA ELIMINARE (E) E/O SOSTITUIRE (S)

Sistemazione area esterna (S)	
-------------------------------	--

SUSSIDI OPERATIVI

A2 - Pavimentazioni
A6 - Insegne - Scritte - Pubblicità murale
A7 - Aree produttive - Aree di sosta - Aree di servizio
B3 - Recinzioni
B5 - Equipaggiamento a verde

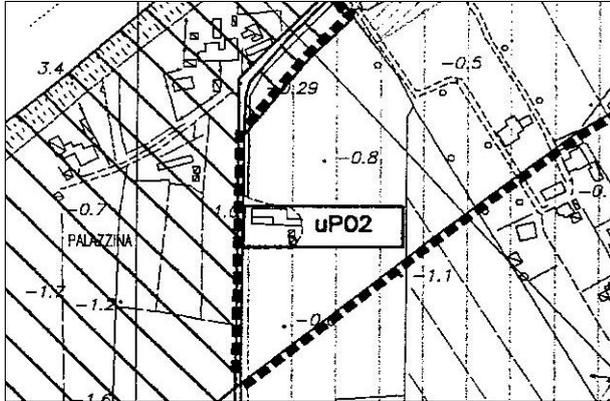
PROVINCIA DI ROVIGO
 COMUNE DI PORTO VIRO

DENOMINAZIONE
 SECCI FABIO
UBICAZIONE

SCHEDA		
u	P	02

Numero tavola PRG 13.1. 1 Via Livelli Alti, 43

PLANIMETRIA SCALA 1:5000



FOTOGRAFIA



INDICAZIONI DI PROGETTO

DESTINAZIONE D'USO ATTIVITA' ARTIGIANALE

EDIFICIO	Ampliamento massimo	mc	n. piani
<p>E' consentito l'ampliamento di mq 100,00 dell'attuale superficie coperta (mq 208,00) presente sull'area di proprietà. Tale nuova superficie deve essere realizzata in ampliamento del fabbricato esistente in modo da formare un unico edificio.</p> <p>Il recupero dei fabbricati esistenti e quelli di nuova costruzione devono essere realizzati con tipologia, forma ed uso dei materiali in armonia con le caratteristiche della zona agricola, devono, altresì, essere tinteggiati con colorazioni tenui.</p> <p>I nuovi interventi di ampliamento devono rispettare le seguenti norme: Distanza dai confini di proprietà: ove le costruzioni non siano edificate sul confine in aderenza, la distanza non può essere inferiore a ml 5,00; Distanza dal ciglio strada: non può essere inferiore a ml 5,00; Distacco tra fabbricati: ove le costruzioni non siano edificate sul confine in aderenza, il distacco non può essere inferiore a ml 10,00.</p> <p>Le norme contenute nella presente Scheda Urbanistica annullano e sostituiscono, per l'area interessata, quelle precedenti stabilite ai sensi della L.R. 11/87.</p>			

SISTEMAZIONE AREE ESTERNE

E' vietato il deposito e l'accumulo di materiali ed attrezzature che costituiscono un forte impatto visivo. Le eventuali zone da destinare a tale scopo devono essere individuate e trattate con opportuni interventi di mitigazione visiva.

Lungo le recinzioni esistenti sono prescritte schermature vegetali formate da essenze arboree e/o arbustive autoctone.

Eventuali impianti tecnologici o attrezzature incombenti, necessarie per lo svolgimento dell'attività, devono essere sottoposti ad adeguata mitigazione visiva.

Nel caso di dovere apporre insegne o cartelli pubblicitari, deve essere posta particolare attenzione al tipo, alla posizione ed ai materiali da usare.

ELEMENTI DETRATTORI DA ELIMINARE (E) E/O SOSTITUIRE (S)

Deposito materiale (E)

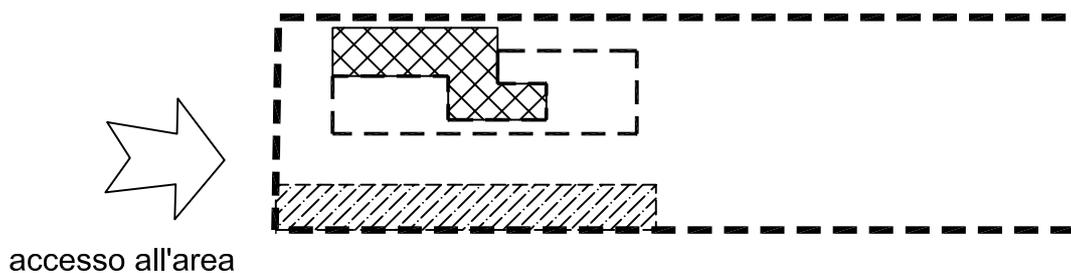
Tinteggiatura esterna fabbricato (S)

SUSSIDI OPERATIVI

A6 - Insegne - Scritte - Pubblicità murale

B3 - Recinzioni

B5 - Equipaggiamento a verde



Area di pertinenza dell'attività - mq 2.971



Preesistenza produttiva ad un piano - mq 208



Perimetro di inviluppo dell'ampliamento



Standard art. 25 LR 61/85 - mq 297