

COMUNE DI PORTO VIRO
Provincia di Rovigo



P.I.

VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

VARIANTE PARZIALE n. 3

AREA n. 1

Area in via dell'Artigianato

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 Arch. Giovanni Casazza

SETTEMBRE 2013

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 della variante per l'area n. 1**

RELAZIONE

Premessa

Il Comune di Porto Viro è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con Conferenza di Servizi del 03.05.2011, ratificato con la deliberazione della G.R.V. n. 1263 del 03.08.2011 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 07.06.2012.

E' stata approvata una seconda Variante al PI per:

- Riclassificazione dell'area di proprietà comunale, ex sede del campo di calcio di Contarina, da "Zona C2.1 – Intensiva di progetto" a "Zona C2.2 – Semintensiva di progetto";
- Adeguamento normativo della ZTO "F3 – Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport – Verde pubblico" per consentire l'insediamento di attività funzionalmente compatibili nelle aree di "Verde Pubblico" poste nelle fasce laterali di Piazza Repubblica;
- Modifica all'ex PRG di Donada – "Nuova sistemazione dell'Area Centrale di Via Roma" - per scomporre la "Scheda I01" in due Unità Minime di Intervento corrispondenti alle attuali proprietà catastali.

La seconda Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 39 del 02.08.2012 ed approvata, sempre dal C. C. con delibera n. 53 del 26.11.2012.

Contenuti della variante parziale n. 3, area n. 1

Soggetti interessati:

BARDELLA ROBERTO, MIGLIARI ANNA, PAVANELLO ANDREA, PAVANELLO SARA E SONCIN MARIA

E' stata presentata dai signori sopra elencati in data 21.06.2013, prot. n. 10353, una proposta preliminare di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004. La proposta era anche stata valutata positivamente dalla Giunta Municipale con la deliberazione n. 90 del 17.07.2013.

Si tratta di trasformare da zona D1 (Produttiva e commerciale di completamento) a zona B4 (Residenziale estensiva esistente) un'area costituita da tre lotti della superficie complessiva di 3.053 mq, ubicati in via Mantovana/via dell'Artigianato.

Sui tre lotti sono stati edificati tre fabbricati un tempo utilizzati per attività artigianali e per alloggio dei custodi. Le attività artigianali sono da tempo cessate ed i fabbricati sono ora utilizzati parzialmente come residenze nelle parti già destinate ad alloggio del custode (o del proprietario).

L'area è identificata al Catasto Terreni al foglio 1 di Donada, mappali 1297, 2196 e 1246.

In fase di redazione delle schede della presente variante al PI, si è verificato che nel caso in questione non si applica la perequazione urbanistica, perché la trasformazione non genera plusvalenza. Infatti le tabelle comunali per la determinazione dell'IMU 2012 prevedono per le zone D1 e B4 lo stesso valore (70,00 €/mq).

Si è ritenuto quindi di non attivare un accordo pubblico-privato, in quanto, in assenza di contributo perequativo, viene meno il presupposto di cui al primo comma dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e cioè "il rilevante interesse pubblico".


Tuttavia la trasformazione richiesta ha ragioni pratiche ed urbanistiche valide, per cui essa è trattata come variante puntuale all'interno della variante parziale al PI n. 3

La presente variante consente di trasformare l'area, omologandola alle aree residenziali di completamento esistenti a sud est e sull'altro lato di via Mantovana.









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














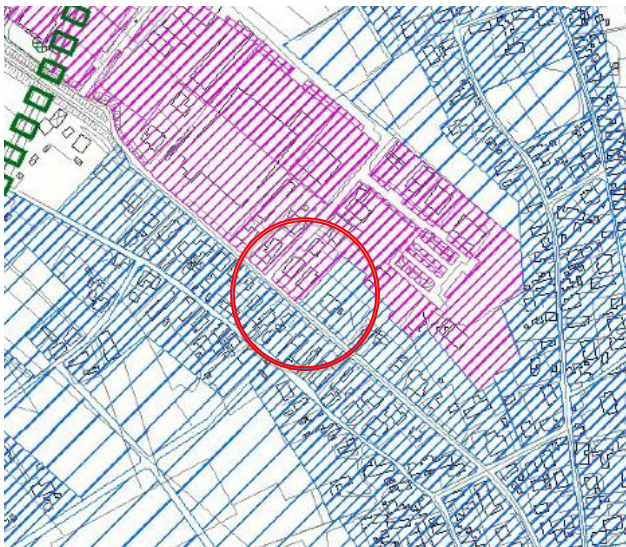
- | | | |
|---|--|---------|
|  | Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione | art. 17 |
|  | Ville individuate nelle pubblicazioni dell'istituto regionale per le Ville venete | art. 14 |
|  | Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale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

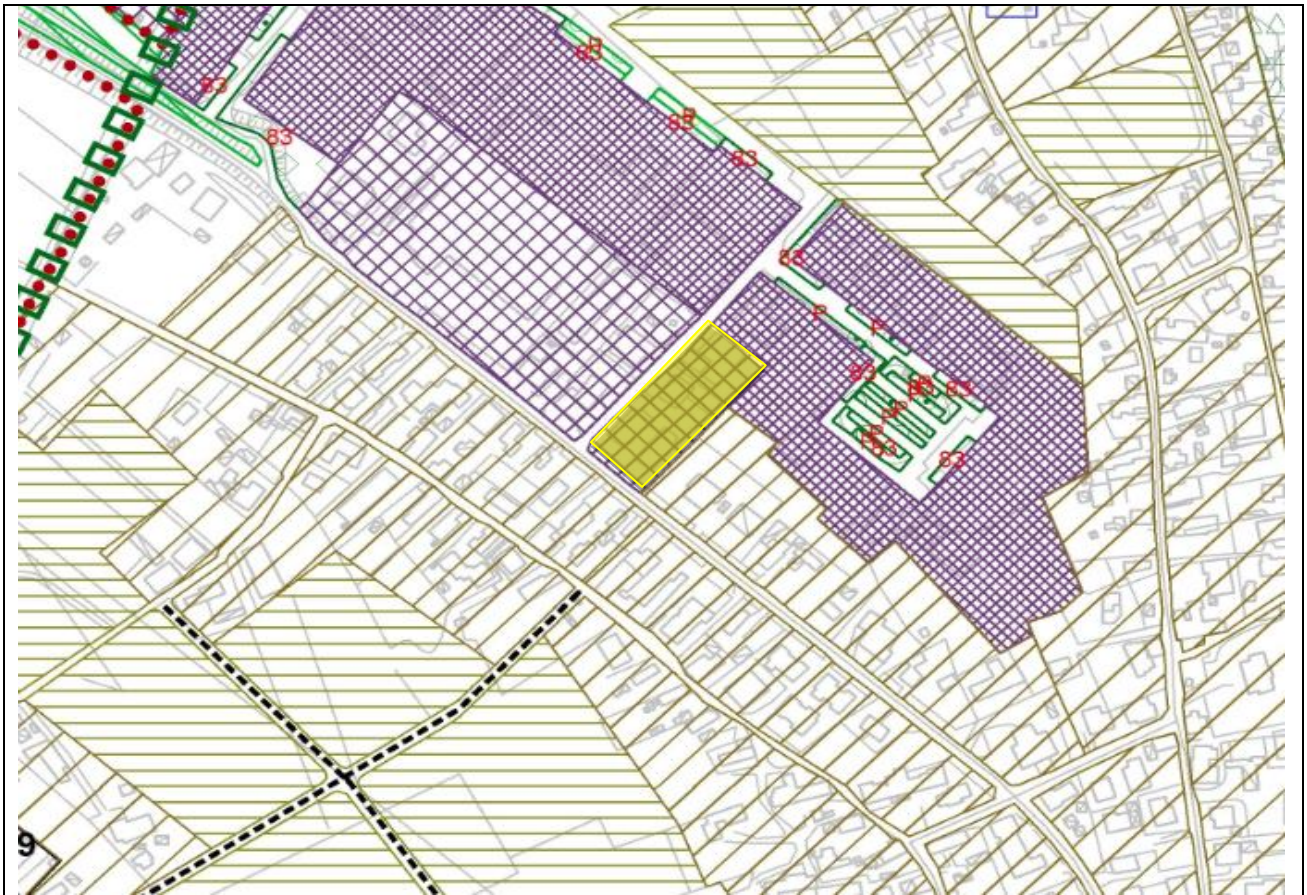
PIANO DEGLI INTERVENTI

Tav. 1.1- Carta della zonizzazione territoriale

	Confini comunali	
	Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)	art.15
AMBITI TERRITORIALI PARTICOLARI, SCHEDE URBANISTICHE ,SUSSIDI OPERATIVI		
	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
SISTEMA DELLE AREE URBANE		
	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
SISTEMA DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE		
	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
SISTEMA DEL TURISMO		
	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
SISTEMA DEGLI SPAZI APERTI		
	E-Agricola	art 51
	Aree agricole di tutela	art 52
	Valli da pesca	art 53
	Oasi naturali	art 53
	Peschiere storiche	art 53
SISTEMA DELLE AREE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE		
	F1-Istruzione	art 55

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

	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.tartuficoltura 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
	SA-Area di sosta attrezzata	art 59
SISTEMA DELLE VALENZE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE		
	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
	Ambiti 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
	Ambiti 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
INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO		
	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
POLITICHE E STRATEGIE PER GLI INSEDIAMENTI		
	01-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



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

 Area trasformata da zona D1 a zona B4.

CARATTERISTICHE DELLA TRASFORMAZIONE

Superficie dell'area da trasformare	Destinazione originaria	Nuova destinazione
mq 3.053	Zona D1 Produttiva e commerciale di completamento	Zona B4 Residenziale estensiva esistente