

**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. 3**

**AREA n. 2**

Area in via Roma

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 - Scheda M19 del Piano Particolareggiato di via Roma a Donada**
- **Dati della variante per l'area n. 2**

## 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. 2

#### Soggetti interessati:

**FREGNAN MAURIZIO**

E' stata presentata dai signori sopra elencati in data 28.04.2013, prot. n. 6983, 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.

La trasformazione richiesta consiste nell'estensione delle destinazioni d'uso possibili per l'edificio dell'ex Cinema Trieste, ubicato in via Roma a Donada, in modo da consentire l'utilizzo dell'immobile per scopi residenziali, commerciali e direzionali e per altre destinazioni compatibili con la zona A (Centro storico).

Considerate le caratteristiche fisiche dell'edificio, il suo riuso probabilmente richiederà la demolizione parziale o totale.

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 non è previsto cambiamento della zona del PI, ma solo della diversa destinazione d'uso ammissibile.

Il valore IMU delle aree di centro storico (120,00 €/mq) è lo stesso sia che sulle stesse insista un edificio adibito a cinema o a residenza o ad attività commerciali o direzionali, ecc.

In definitiva il valore delle all'interno de centro storico è sempre lo stesso, indipendentemente dalle funzioni o attività che vi si svolgono.

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, consistente nella modifica del testo della scheda dell'Unità Minima di Intervento M19 del Piano Particolareggiato di via Roma a Donada.

La presente variante consente di recuperare un edificio dismesso, altrimenti destinato all'inutilizzo definitivo, dato che i cinematografi simili a quello in argomento non hanno più alcuna possibilità tecnica ed economica di rimanere in attività, tant'è che ormai sono stati quasi tutti riconvertiti ad usi diversi.

## 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 |

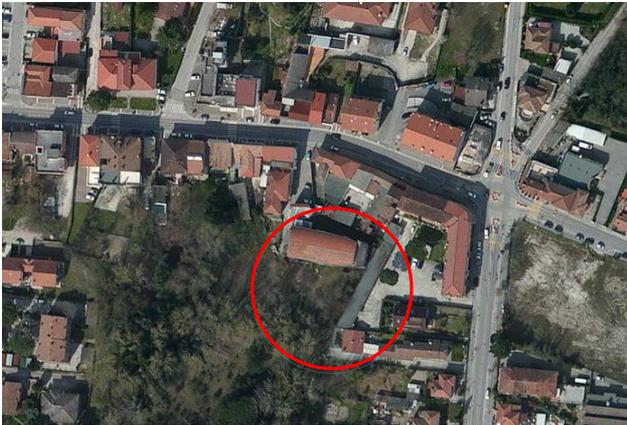
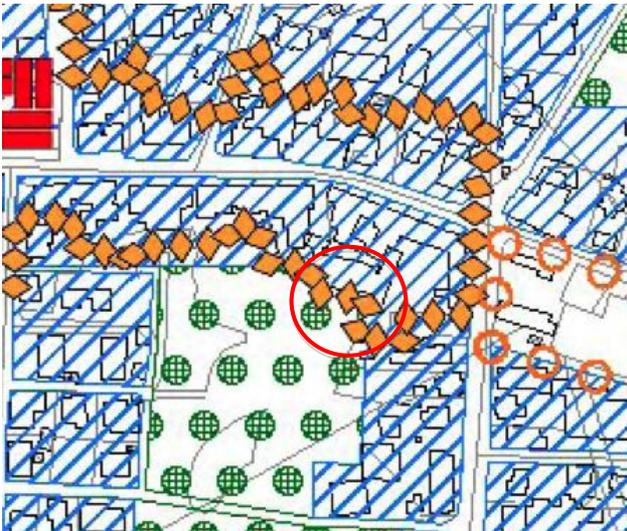


Immagine aerea



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

**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



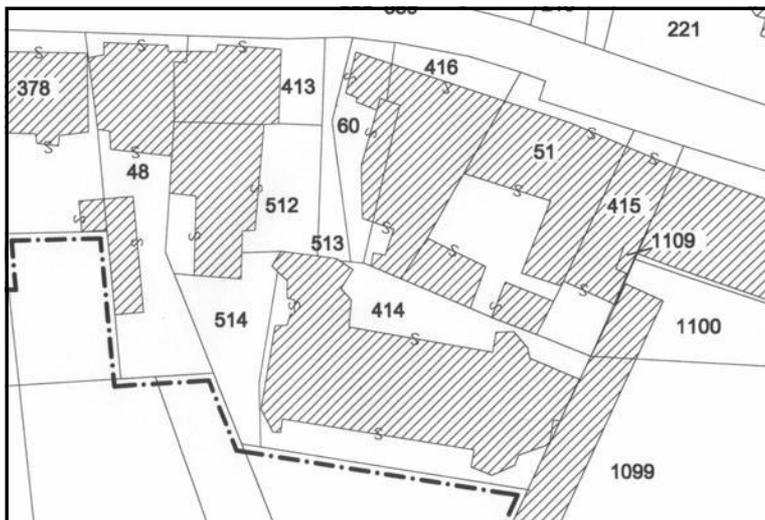
**Estratto dal Piano degli Interventi  
Tav. 1.1- Carta della zonizzazione territoriale**

 Area interessata dalla trasformazione

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI VIA ROMA DI DONADA



**Estratto dal Piano Particolareggiato dell'area centrale di via Roma  
Tav. n. 5 - Individuazione delle Unità Minime di Interventi**

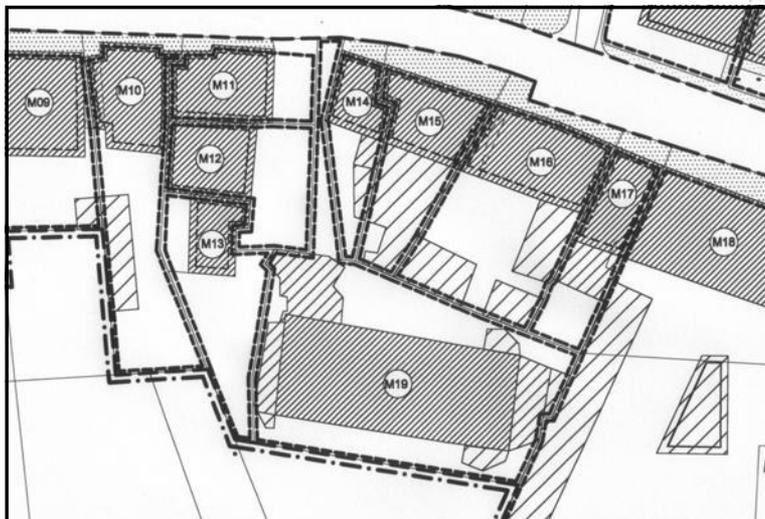


Nuova sistemazione dell'area centrale di Via Roma

**UNITÀ MINIME  
DI  
INTERVENTO**

**SCHEDA**

M19



**DATI  
DI INDIVIDUAZIONE**

Edificio sito in Via Roma, compreso nel settore M, contraddistinto con il n° 19.

Fabbricato a due piani con destinazione a locale di pubblico spettacolo.

**DATI  
CATASTALI**

Censuario di Donada  
Foglio 6  
mappale n. 414



FOTO LATO NORD

**OSSERVAZIONI**

Questa U.M.I. comprende un edificio a due piani con destinazione a locale di pubblico spettacolo.

Il fabbricato si presenta con un aspetto abbastanza curato.

La vigente strumentazione urbanistica prevede la conservazione, senza alcun incremento dell'attuale superficie coperta e del volume.

**DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI**

~~Per questa U.M.I. vengono confermate le vigenti previsioni urbanistiche.~~

Non sono previsti quindi aumenti della superficie coperta e del volume esistenti.

Sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria nonché di ristrutturazione, nel rispetto delle Norme Tecniche Generali di attuazione.

Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione, anche con demolizione e ricostruzione, comunque senza incremento della superficie coperta e dei volumi edibili attuali.

Sono ammesse, oltre a quella attuale, anche le destinazioni residenziale, commerciale, direzionale, sportiva, ricreativa, ed in genere tutte le destinazioni d'uso ed attività compatibili con la destinazione di zona di centro storico, che siano conciliabili con il contesto urbano in cui si inseriscono.

