

COMUNE DI PORTO VIRO
Provincia di Rovigo



P.I.

VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

VARIANTE PARZIALE n. 3

AREA n. 9

Area in via C. Colombo

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. 9**

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. 9


In data 13.07.2013, con la nota prot. 11677 è stata richiesta l'introduzione di una modifica alle norme della Scheda Urbanistica del PRG/PI **bT02** Turistico - ricettiva, riguardante l'azienda "Punta Dossarello".

La modifica riguarda la possibilità di utilizzare i fabbricati esistenti anche per attività di riparazione (officina) e vendita di materiali di ricambio per imbarcazioni per la pesca sportiva e la nautica da diporto.









PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Tav. 4.2 - 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















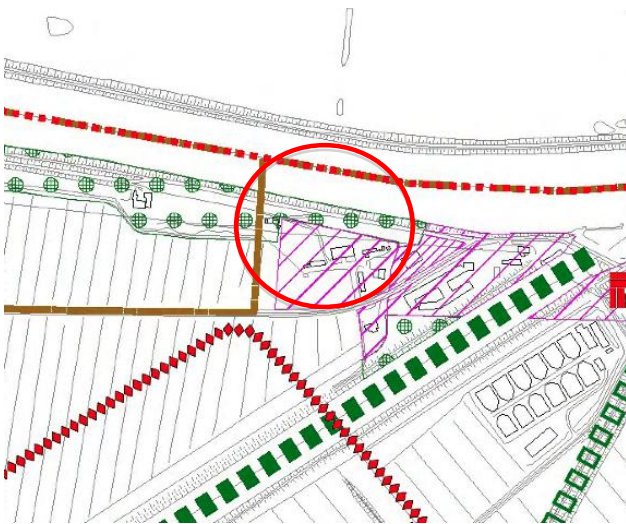
- | | | |
|---|--|---------|
|  | Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione | art. 17 |
|  | Ville individuate nelle pubblicazioni dell'istituto regionale per le Ville venete | art. 14 |
|  | Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale | 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 4.2 - Carta della trasformabilità

PIANO DEGLI INTERVENTI

Tav. 1.2- 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 |

| | | |
|---|---|---------|
| | F2-Attrezzature interesse comune | art. 56 |
| <small>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 38-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</small> | | |
| | F3-Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport – Verde pubblico | art. 57 |
| | F4-Aree per parcheggi | art. 58 |
| | Area di sosta attrezzata | art. |
| SISTEMA DELLE VALENZE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE | | |
| | Area nucleo (core area) | art. |
| | Aree di connessione naturalistica (buffer zone) | art. 64 |
| | Isola ad elevata naturalità (stepping stone) | art. |
| | Corridoio ecologico principale | art. |
| | 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. |
| POLITICHE E STRATEGIE PER GLI INSEDIAMENTI | | |
| | 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 |

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



Estratto dal Piano degli Interventi
Tav. 1.3- Carta della zonizzazione territoriale

 Area della Scheda Urbanistica bT02

CARATTERISTICHE DELLA TRASFORMAZIONE

| Superficie dell'area da trasformare | Destinazione originaria | Nuova destinazione |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| | | |

b T 02

TURISTICO - RICETTIVA

Azienda "PUNTA DOSSARELLO"

via C. Colombo, 35 Porto Levante

E' ammessa, per tutti i fabbricati, la destinazione d'uso "turistico-ricettiva" con le funzioni specifiche di barristorante

ed alloggio. Sono consentiti tutti quei lavori di manutenzione, di adeguamento e di ristrutturazione, anche se comportanti modesti aumenti di superficie coperta o di volume, per conseguire l'ottenimento di tutti i requisiti necessari alle nuove destinazioni. Detti lavori devono prevedere, oltre il rispetto, anche il recupero di forme, particolari e materiali tipici delle costruzioni rurali.

Le coperture in lastre di fibrocemento presenti su alcuni fabbricati devono essere interamente sostituite con coppi tradizionali in laterizio.

Tutto l'intero complesso edilizio deve essere tinteggiato con colori tenui differenziando i fabbricati adibiti a residenza dagli annessi rustici.

Tutti gli infissi esterni di finestre, porte e portoni devono essere in legno verniciato di colore verde vagoni; quelli esistenti in lamiera d'acciaio devono essere sostituiti.

PLANIMETRIA SCALA 1:5000 FOTOGRAFIA

PROVINCIA DI ROVIGO

COMUNE DI PORTO VIRO

DENOMINAZIONE SCHEDA

UBICAZIONE

DESTINAZIONE D'USO

INDICAZIONI DI PROGETTO

EDIFICIO Ampliamento massimo mc n. piani

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.

Deve essere ricostruita l'aia di fronte al fabbricato principale con caratteristiche e materiali tipici della tradizione locale.

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; è altresì consentita la attività di officina, vendita materiali di ricambio e consumo per la riparazione e la manutenzione delle imbarcazioni per la pesca sportiva e da diporto, da ricavarsi nei fabbricati esistenti.

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.