

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

APP n. 10

Area in via Rossini

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 dell'APP**

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, APP n. 10

Soggetti interessati:

SCHIESARO PAOLO

E' stata presentata in data 13.07.2013, prot. n. 11676, 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 461, ubicata in via Rossini, con destinazione a Zona residenziale B3 (Semiestensiva esistente). La nuova destinazione è di Zona residenziale B2 (Semintensiva esistente).


L'area è identificata al Catasto Terreni al foglio 9 di Contarina, mappale n. 962.

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

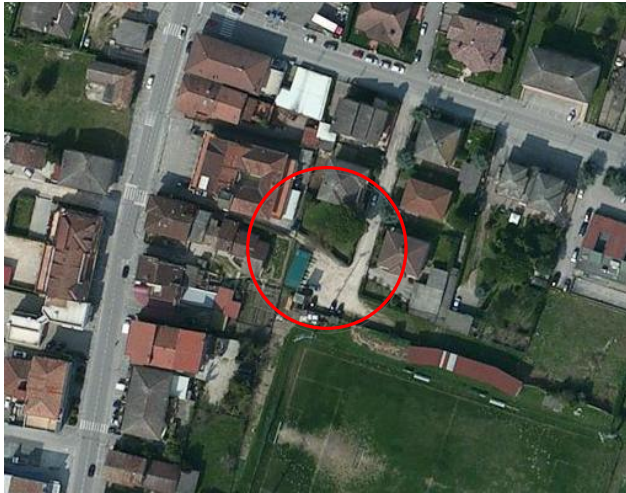
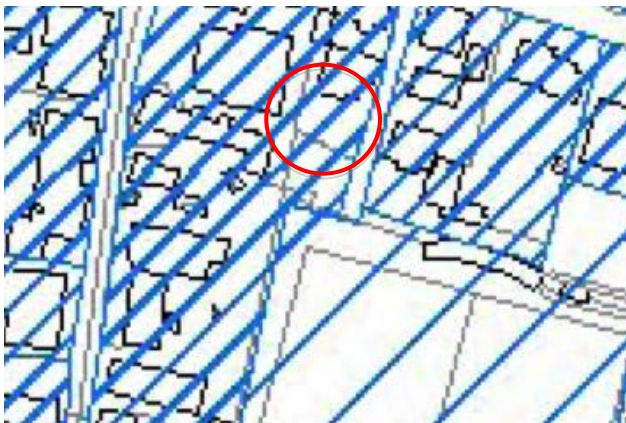


Immagine aerea



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

PIANO DEGLI INTERVENTI


Tav. 1.5- 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
9-chiese 10-centri religiosi e dipendenze 11-conventi 16centro culturale 17-centro sociale 18-centro reg.sperim.tartufo/cultura 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		
	F3-Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport – Verde pubblico	art.57
83-giardino pubblico di quartiere 84-impianti sportivi di base 86- parco urbano		
	F4-Aree per parcheggi	art.58
59 Area di sosta attrezzata art.		
SISTEMA DELLE VALENZE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE		
	Area nucleo (core area)	art.
	64 Aree di connessione naturalistica (buffer zone)	art.64
	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		
	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. 1.5- Carta della zonizzazione territoriale

 Area trasformata da zona B3 a zona B2

CARATTERISTICHE DELLA TRASFORMAZIONE

Superficie dell'area da trasformare	Destinazione originaria	Nuova destinazione
mq 461	Zona B3 (Semiestensiva esistente)	Zona B2 (Semintensiva esistente)

PEREQUAZIONE URBANISTICA

A	Superficie area	mq 461
B	<p style="text-align: center;">Valore attuale</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> Da tabelle IMU <input type="checkbox"/> Valore agricolo medio (tab.provinciali) </p>	€/mq 80,00
C	Valore dopo la trasformazione (da tabelle IMU)	€/mq 100,00
D	Plusvalore (AxC) - (AxB)	€ 46.100,00 - 36.880,00 = € 9.220,00
E	Percentuale da applicare per il calcolo del contributo perequativo	40%
F	Contributo perequativo (DxE)	€ 3.688,00