

**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. 2**

Area in via Marconi

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. 2

#### Soggetti interessati:

**DIOCESI DI CHIOGGIA (RAPPRESENTATA DA MONS. ADRIANO TESSAROLLO)**

E' stata presentata in data 12.02.2013, prot. n. 11663, una proposta preliminare di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, tendente ad ottenere la trasformazione di un'area urbana, per cambiarne la destinazione urbanistica prevista dal P.I..

L'area di cui si chiede la trasformazione si trova in via Marconi a Porto Viro e su di essa insistono vari edifici ospitanti il Centro Sociale e pastorale e l'ex teatro, esiste anche un'area libera usata per attività ludico-sportive.

La superficie catastale complessiva è di mq. 5.950 ed è classificata dal PI come Zona F2 (Attrezzature di interesse comune), con destinazione specifica contrassegnata come n. 10 "Centri religiosi e dipendenze".

L'area è identificata al Catasto Terreni al foglio 9 di Contarina, mappali n. 407, 89 e 90.

Gli immobili in questione e le aree di competenza non sono più usate per lo scopo specifico e la loro utilizzazione, stante il loro mediocre stato di manutenzione, comporta l'investimento di una somma considerevole.

Si chiede pertanto che le aree vengano trasformate in Zona B1 (Centro Sociale e Teatro mapp. 407) ed in Zona C2.2 (Campo sportivo mapp. 89 – 90).

Con tale trasformazione la Diocesi prevede di essere in grado, previa la vendita dell'area sopraccitata di costruire un nuovo Centro Sociale nell'area adiacente la Chiesa di San Bartolomeo Apostolo, già di proprietà, più consono alle esigenze della Comunità Parrocchiale.

L'iniziativa non ha ricadute negative sul Comune in termini di domanda aggiuntiva di servizi e di opere di urbanizzazione, ma al contrario comporta essa stessa un rafforzamento nella dotazione di opere e di servizi.


Per quanto riguarda la Perequazione urbanistica si ritiene che per la Zona B1 non si formi plusvalenza in quanto l'area proposta, di mq. 1.375, ha la superficie corrispondente al volume edilizio già esistente, mentre è soggetta alla perequazione la parte di area trasformata in Zona C2.2.

Le tabelle IMU non prevedono (ovviamente) il valore delle Zone F, per cui da esse non si può ricavare il valore di partenza della Zona F2, al fine di determinare la plusvalenza. Si è ricorso perciò all'attribuzione di un valore stimato.









## PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

### Tav. 4.1 - Carta della trasformabilità












#### LEGENDA

 Confini Comunali

#### INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI 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


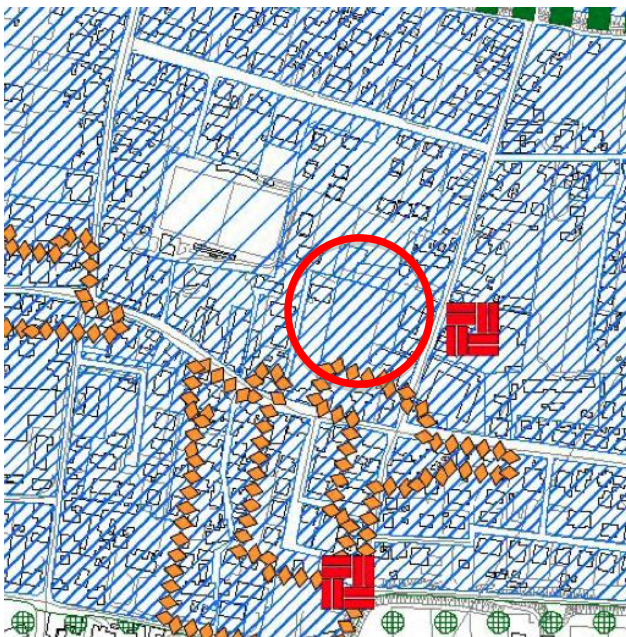
-  Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione art. 17
-  Ville individuate nelle pubblicazioni dell'istituto regionale per le Ville venete art. 14
-  Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale art. 14
-  Contesti figurativi dei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

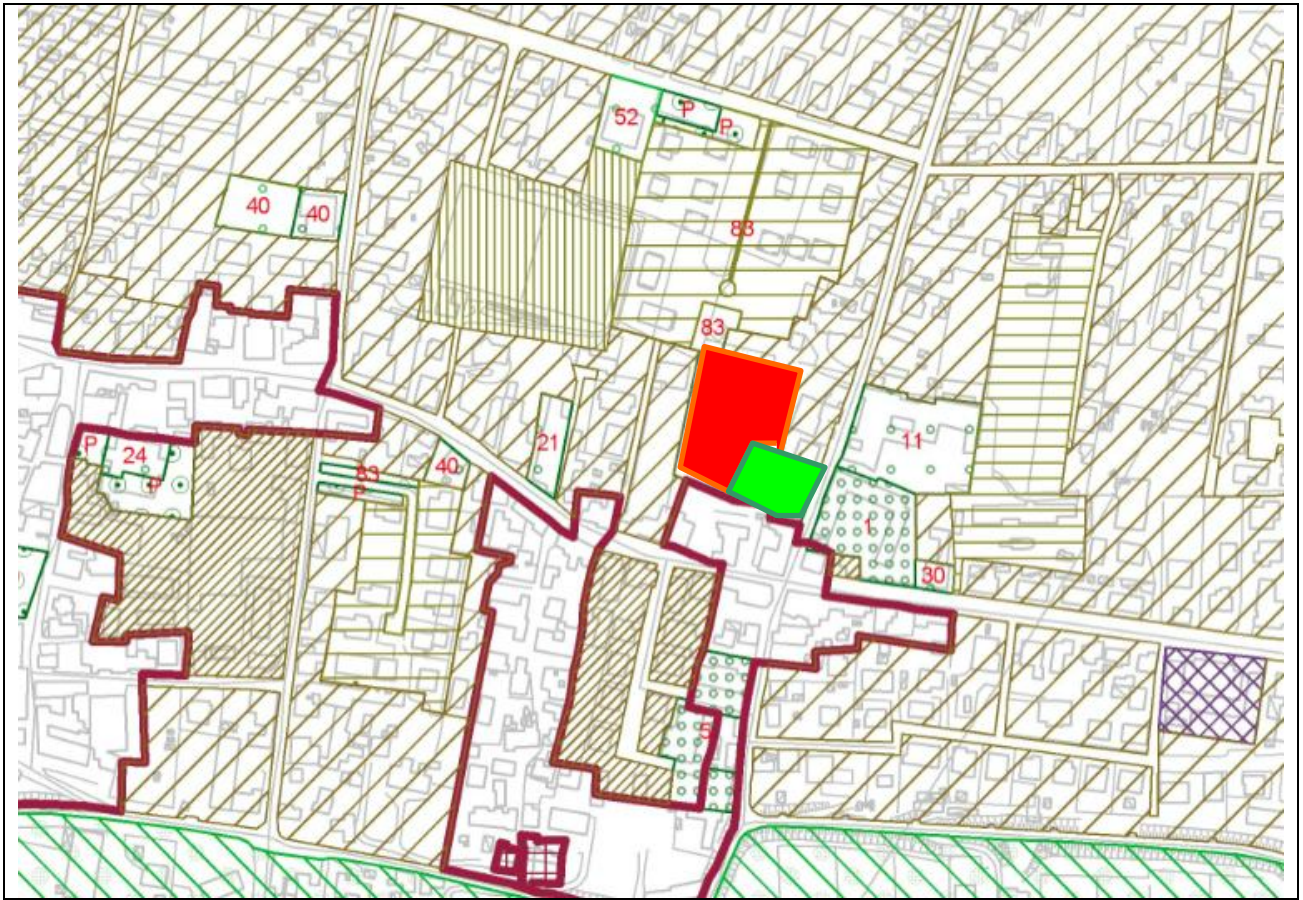
# PIANO DEGLI INTERVENTI

## Tav. 1.5- Carta della zonizzazione territoriale

	Confini comunali	
	Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)	art. 15
<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
	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
<b>SISTEMA DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE</b>		
	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
<b>SISTEMA DEL TURISMO</b>		
	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
<b>SISTEMA DEGLI SPAZI APERTI</b>		
	E-Agricola	art. 51
	Aree agricole di tutela	art. 52
	Valli da pesca	art. 53
	Oasi naturali	art. 53
	Peschiere storiche	art. 53
<b>SISTEMA DELLE AREE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE</b>		
	esistente	
	progetto	
	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
		Area di sosta attrezzata	art. 59
<b>SISTEMA DELLE VALENZE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE</b>			
		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
<b>INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO</b>			
		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
<b>POLITICHE E STRATEGIE PER GLI INSEDIAMENTI</b>			
		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 F2 a zona C2.2 (campo sportivo) mq 4.575



Area trasformata da zona F2 a zona B1 (centro sociale e teatro) mq 1.375

### CARATTERISTICHE DELLA TRASFORMAZIONE

Superficie dell'area da trasformare	Destinazione originaria	Nuova destinazione
Mq. 1.375 Mq. 4.575	Parte B3 (Semiestensiva esistente) e parte F2 (Centri religiosi e dipendenze)	B1 (Intensiva esistente) e C2.2 (Semintensiva di progetto)

## PEREQUAZIONE URBANISTICA

<b>A</b>	<b>Superficie area</b>	mq 4.575
<b>B</b>	<p style="text-align: center;"><b>Valore attuale</b></p> <input type="checkbox"/> Da tabelle IMU <input type="checkbox"/> Valore agricolo medio (tab.provinciali) <input checked="" type="checkbox"/> Valore stimato	€ /mq 32,00
<b>C</b>	<b>Valore dopo la trasformazione</b> (da tabelle IMU)	€/mq 60,00
<b>D</b>	<b>Plusvalore</b> (AxC) - (AxB)	€ 274.500,00 – 146.400,00 = € 128.100,00
<b>E</b>	<b>Percentuale da applicare per il calcolo del contributo perequativo</b>	40%
<b>F</b>	<b>Contributo perequativo</b> (DxE)	<b>€ 51.240,00</b>