

**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. 3**

Area in via 4 Novembre

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. 3

#### Soggetti interessati:

**DONÀ MAURO EMILIO**

E' stata presentata in data 09.04.2013, prot. n. 6008, una proposta 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..

La trasformazione riguarda un'area della superficie di mq 540, ubicata in via IV Novembre, con destinazione a Zona residenziale C2.3 (Semiestensiva di progetto). La nuova destinazione è di Zona residenziale B4 (Estensiva esistente).

Si tratta di un lotto adiacente ad aree classificate residenziali di completamento, che il P.I. aveva compreso il una vasta zona residenziale di espansione, soggetta quindi all'approvazione di un piano urbanistico attuativo.

La richiesta è motivata dalla necessità di poter edificare il lotto senza dover aspettare la realizzazione del PUA, del quale comunque costituirebbe una parte minima.

Lungo la viabilità pubblica sono presenti le principali opere di urbanizzazione primaria.


L'area è identificata al Catasto Terreni al foglio 6 di Donada, mappale n. 141 (parte).

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 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

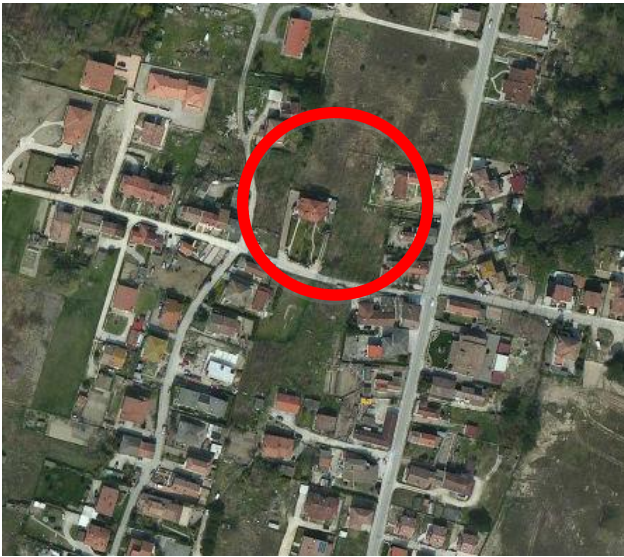
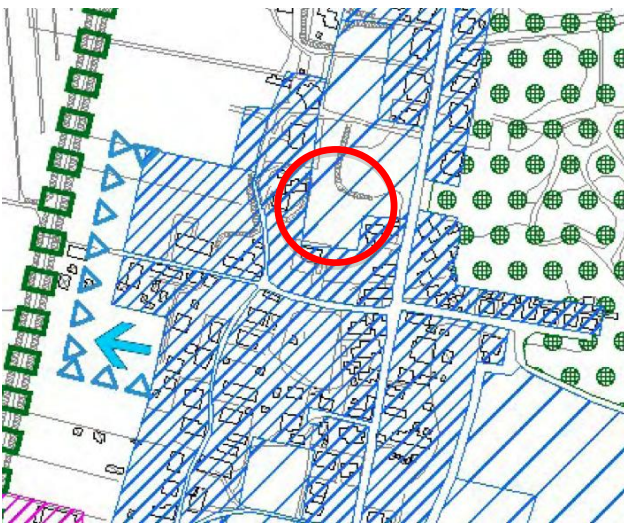


Immagine aerea



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

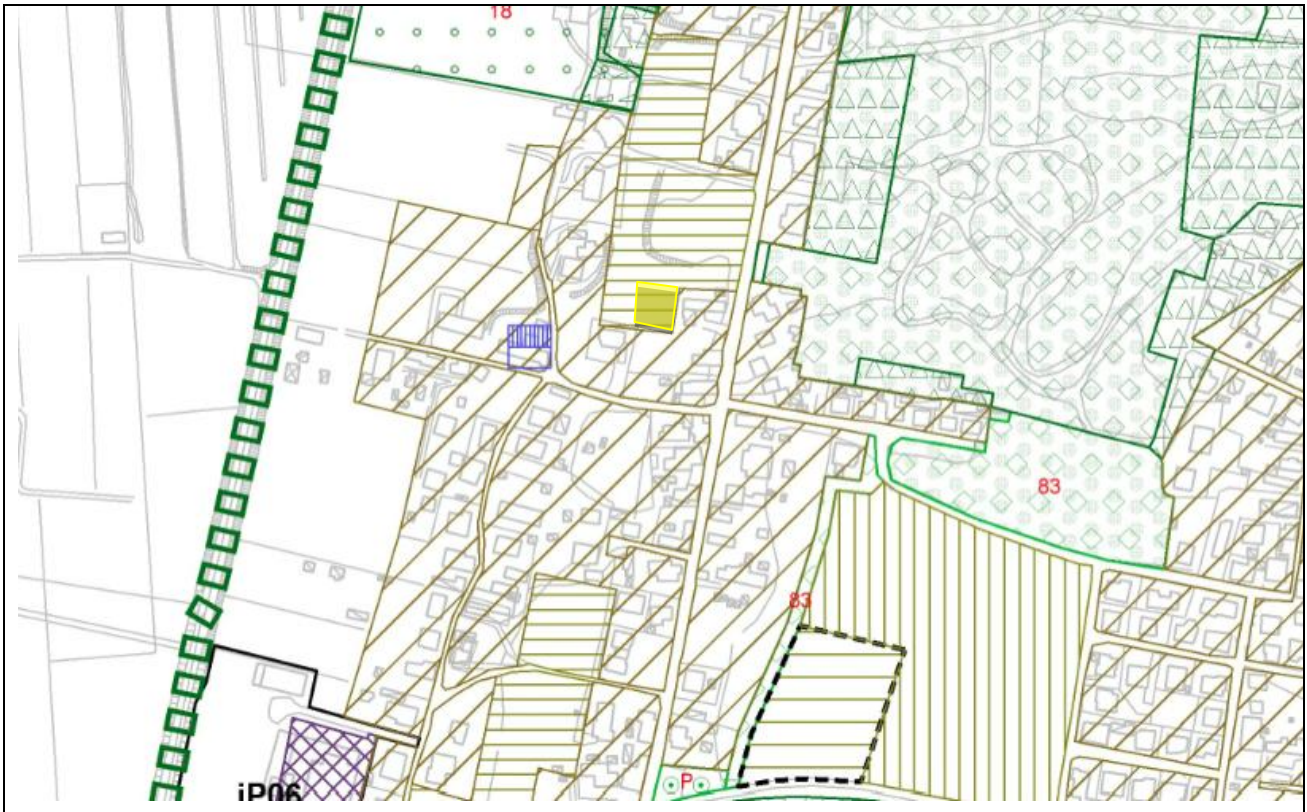
# PIANO DEGLI INTERVENTI

## 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>		
	F1-Istruzione esistente	art 55
	F1-Istruzione progetto	

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.tartuocoltura 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		
	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
	Area di sosta attrezzata	art
<b>59 SISTEMA DELLE VALENZE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE</b>		
	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
<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
<b>90 POLITICHE E STRATEGIE PER GLI INSEDIAMENTI</b>		
	Ambiti degli accordi di scheda urbanistica	art 62
	Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessivi	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



Estratto dal Piano degli Interventi  
Tav. 1.5- Carta della zonizzazione territoriale



Area trasformata da zona C2.2 a zona B4

### CARATTERISTICHE DELLA TRASFORMAZIONE

Superficie dell'area da trasformare	Destinazione originaria	Nuova destinazione
mq 540	Zona C2.3 (Semiestensiva di progetto)	Zona B4 (Estensiva esistente)

## PEREQUAZIONE URBANISTICA

<b>A</b>	<b>Superficie area</b>	mq 540
<b>B</b>	<p style="text-align: center;"><b>Valore attuale</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Da tabelle IMU</p> <p><input type="checkbox"/> Valore agricolo medio (tab.provinciali)</p>	€/mq 40,00
<b>C</b>	<b>Valore dopo la trasformazione</b> (da tabelle IMU)	€/mq 70,00
<b>D</b>	<b>Plusvalore</b> (AxC) - (AxB)	€ 37.800,00 - 21.600,00 = € 16.200,00
<b>E</b>	<b>Percentuale da applicare per il calcolo del contributo perequativo</b>	40%
<b>F</b>	<b>Contributo perequativo</b> (DxE)	<b>€ 6.480,00</b>