

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. 6

Area in via Bagatella

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**
- **Art. 59 delle NTO del PI rimodulato**

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. 6

Soggetti interessati:

SIVIERO MARIO

E' stata presentata in data 02.05.2013, prot. n. 7245, una proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, tendente ad ottenere la trasformazione di un'area agricola, per cambiarne la destinazione urbanistica prevista dal P.I. .

La trasformazione riguarda un'area della superficie di 3.250 mq, ubicata in via Bagatella, con destinazione agricola (E) nel PI. La nuova destinazione è di Area di sosta attrezzata, di cui all'art. 59 delle Norme Tecniche Operative del PI.

Si tratta di una zona nella quale è consentito, oltre alla sosta di veicoli per turisti in transito allocare le attrezzature di servizio necessarie e funzionali all'incentivazione del turismo di visitazione nel Delta del Po.

L'art. 59 delle NTO del PI deve essere rimodulato ed aggiornato con il testo allegato alla fine della presente scheda.

Lungo via Bagatella sono presenti le principali opere di urbanizzazione primaria: rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dell'illuminazione pubblica, rete telefonica.

L'area è identificata al Catasto Terreni al foglio 16 di Donada, mappale n. 131 (parte) e 308 (parte).

Il contributo perequativo, sotto quantificato, sarà corrisposto al Comune mediante monetizzazione.

Occorre precisare che per la determinazione del plusvalore sul quale calcolare il contributo perequativo, non si può fare riferimento alle tabelle IMU comunali, perché non è presente il valore delle Aree di sosta attrezzate, cosa logica, visto che non si tratta di aree edificabili in senso stretto, dato che è ammessa solo la costruzione di piccole strutture di servizio (vedere l'art. 59 delle NTO del PI).

Si è ricorso perciò all'attribuzione di un valore stimato, tenendo conto che la categoria presente nelle tabelle IMU con caratteristiche che più si avvicinano a quelle dell'area in questione sono le zone destinate al turismo. Ma tali zone: D12 (Turistica di seconda linea con PDL approvato), D11 (Turistica di terza linea), D12 (Turistico sportiva ricreativa) e D13 (Turistica di seconda linea) hanno caratteristiche di utilizzabilità edilizia e potenziale redditività (si possono costruire alberghi, ristoranti, residenze turistiche, ecc.) estremamente superiori a quelle delle semplici Aree di sosta attrezzata.









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

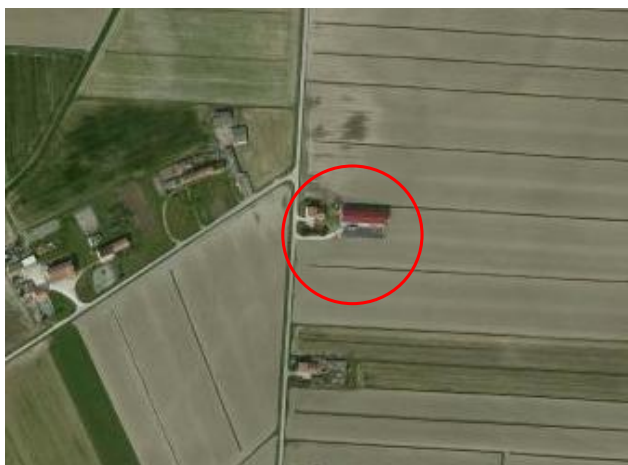
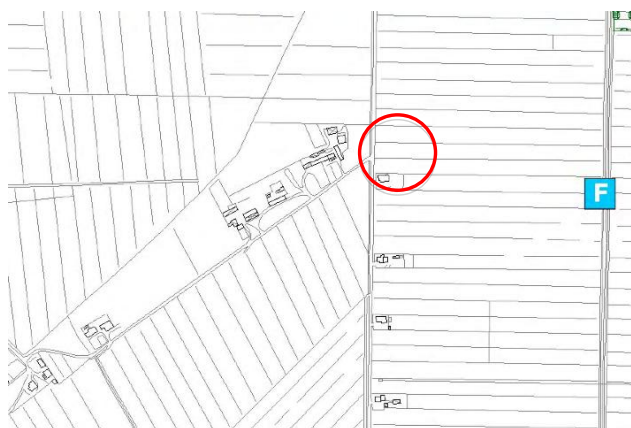












































Immagine aerea












































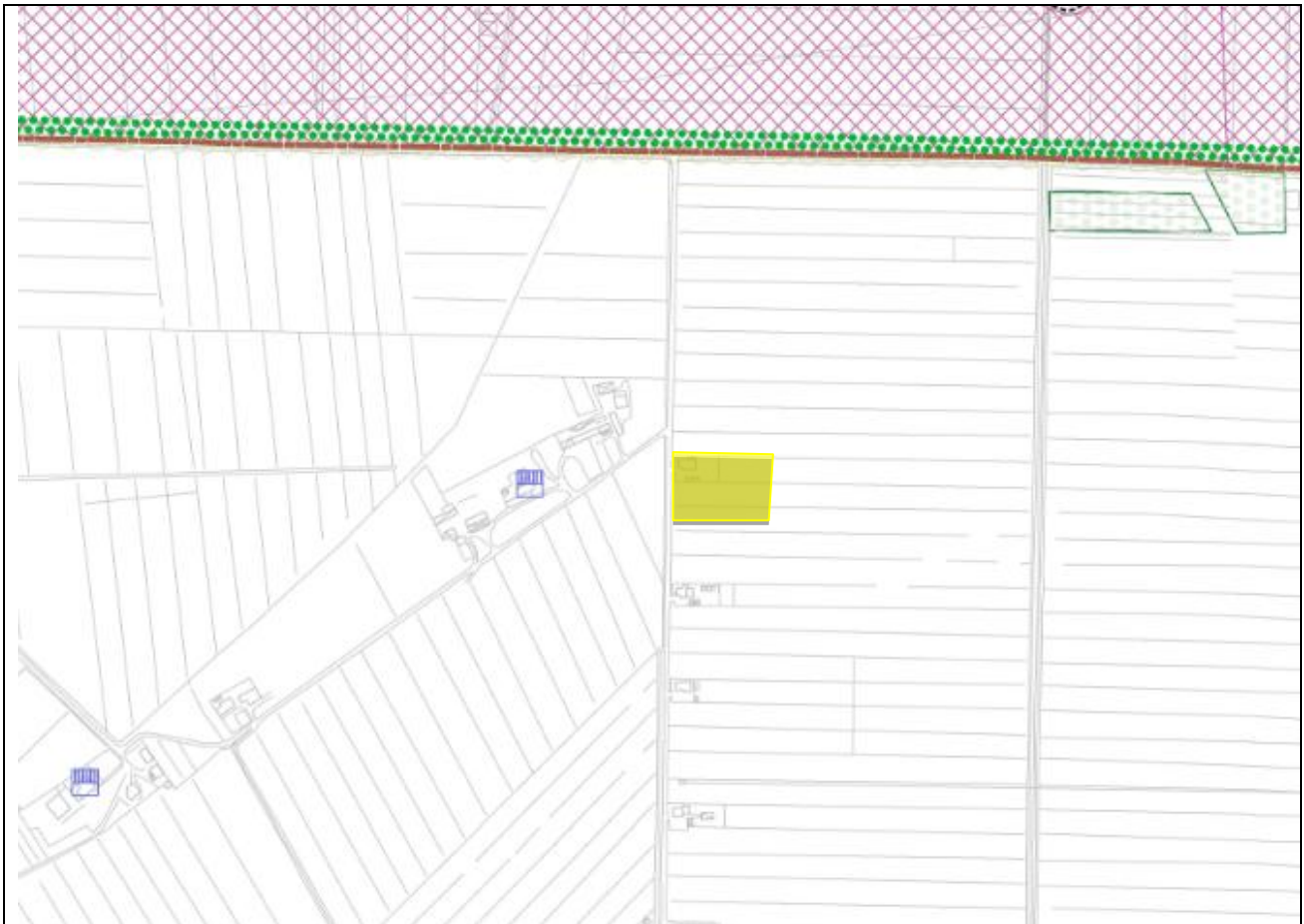
Estratto dal Piano di Assetto del Territorio
Tav 4.1 - Carta della trasformabilità

PIANO DEGLI INTERVENTI


Tav. 1.2- 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
		
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 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			
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
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
		Ambiti cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione	art 62



**Estratto dal Piano degli Interventi
Tav. 1.2- Carta della zonizzazione territoriale**

 Area trasformata da zona E ad “Area di sosta attrezzata”

CARATTERISTICHE DELLA TRASFORMAZIONE

Superficie dell'area da trasformare	Destinazione originaria	Nuova destinazione
mq 3.250	E (Agricola)	Area di sosta attrezzata

PEREQUAZIONE URBANISTICA

A	Superficie area	mq 3.250
B	<p style="text-align: center;">Valore attuale</p> <input type="checkbox"/> Da tabelle IMU <input checked="" type="checkbox"/> Valore agricolo medio (tab.provinciali)	€/mq 3,30
C	Valore dopo la trasformazione (Valore stimato)	€/mq 8,00
D	Plusvalore (AxC) - (AxB)	$€ 26.000,00 - 10725 =$ $€ 15.275$
E	Percentuale da applicare per il calcolo del contributo perequativo	15%
F	Contributo perequativo (DxE)	€ 2.291,25

Art. 59 - Area di sosta attrezzata **Rimodulazione e aggiornamento dei contenuti**

Art. 59. Area di sosta attrezzata

1. Queste aree, un tempo destinate semplicemente alla sosta di autoveicoli per i turisti in transito, oggi devono garantire funzioni e attività di supporto adeguate nei confronti della crescente domanda di turismo di visitazione del Delta del Po.
2. In queste aree possono essere insediate una serie di attività quali: centro informazioni, punto di ristoro, area di stazionamento per pullman, area di sosta per camper, parcheggio per autoveicoli, per imbarcazioni e roulotte, noleggio biciclette e barche, vendita di prodotti locali tipici e dell'artigianato locale. Queste aree possono essere attrezzate anche come sede di operatori del trasporto specializzati nel settore turistico, da utilizzare come punto di accoglienza dei turisti in transito e luogo di partenza, anche con scambio di mobilità, per le escursioni nel Parco del Delta.
3. E' consentita la realizzazione di modeste costruzioni e strutture necessarie alle funzioni dell'area di sosta attrezzata, quali gazebo, tettoie di ricovero, piccoli magazzini, servizi igienici, cestini portarifiuti, ecopiazze, illuminazione, ecc. E' ammesso, inoltre l'utilizzo di eventuali edifici esistenti all'interno dell'area, da destinare alle funzioni consentite.
4. Tutta la zona, individuata come area di sosta attrezzata, deve essere oggetto di un progetto unitario che preveda l'organizzazione delle diverse funzioni previste, la piantumazione di specie arboree e/o arbustive autoctone nonché la sistemazione e la valorizzazione degli elementi naturali eventualmente presenti, che possono essere conservati senza pregiudicare la funzionalità complessiva dell'area.
5. Tutte le strutture devono essere realizzate con dimensioni, materiali e tecniche costruttive che siano in sintonia con le esigenze ecologico-naturalistiche dell'ambiente circostante e devono essere localizzate in modo tale da creare il minore impatto possibile.
6. Gli interventi possono essere eseguiti con intervento edilizio diretto sulla base di un progetto dettagliato che descriva l'esatta ubicazione, le dimensioni, i materiali, i colori, le opere di sistemazione dell'area e gli spazi di sosta, con sicuri accessi per le persone e gli autoveicoli.
7. Le pavimentazioni di eventuali piazzali, dei percorsi pedonali e veicolari, comprese le aree di sosta, devono essere realizzate con materiali permeabili all'acqua, con il divieto assoluto di manti continui di asfalto o cemento.
8. Le nuove costruzioni da realizzare devono avere altezza non superiore a m 3,00 ed una superficie coperta massima complessiva di mq 150,00. Dette costruzioni devono rispettare la distanza dai confini di m 5,00 e dalle strade di m 10,00.
9. Nell'area di sosta ubicata lungo la strada provinciale n. 64 e a ridosso del centro abitato di Porto Levante, in considerazione dei vicini attracchi sul fiume, possono essere realizzate anche modeste strutture di servizio per gli addetti alla pesca professionale.

