

**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. 9**

Area in via Malipiera

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. 9

#### Soggetti interessati:

**SOC. VENETA PESCA S.R.L. (RAPPRESENTATA DA ZAVARIN LUCA)**

E' stata presentata in data 22.05.2013, prot. n. 8433, 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 5.403, ubicata in via Malipiera, con destinazione produttiva (Scheda del PRG/PI L.R. 11/87 n. 17). La nuova destinazione è di Zona residenziale B4 (Estensiva esistente).

Si tratta di un lotto già occupato da un insediamento produttiva, ora trasferito in altro e più idoneo sito. In applicazione della L.R. 11/1987, che riguardava la regolarizzazione urbanistica ed edilizia di insediamenti produttivi ubicati in zona a diversa destinazione urbanistica, residenziale nel caso in argomento, fu redatta una apposita scheda urbanistica (la n. 17), recepita dal PRG ed ora trasferita nel PI.

L'allontanamento dell'attività produttiva ha lasciato il sito inutilizzato, per cui risulta opportuna la trasformazione dell'area a Zona residenziale B4, omologandola con la destinazione delle aree vicine.


L'area è identificata al Catasto Terreni al foglio 22 di Donada, mappali n. 4, 7 e 11.

Per quanto riguarda la quantificazione del contributo perequativo, occorre precisare che nelle tabelle IMU del Comune non risultano le Schede urbanistiche L.R. 11/87. Si ritiene però che per caratteristiche di utilizzabilità e redditività edilizia, tali Schede possano essere assimilate alle Zone D1 (Produttiva e commerciale di completamento).









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 |

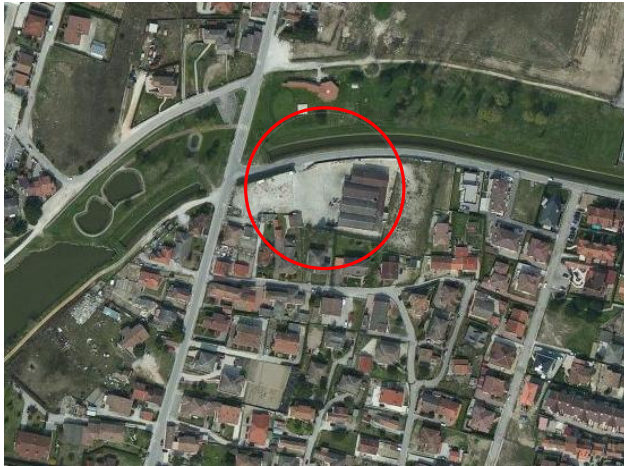
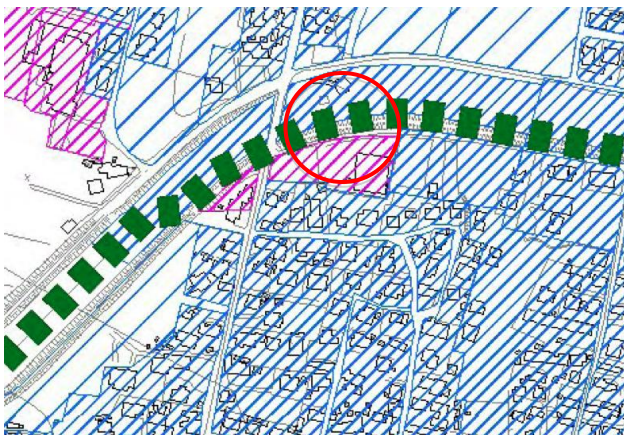


Immagine aerea



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
<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	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 16-centro 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</p>		
	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.
<b>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
	Paleovalvei	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.
	Ambiti cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione	art. 62



**Estratto dal Piano degli Interventi  
Tav. 1.1- Carta della zonizzazione territoriale**

 Area trasformata da scheda n. 17 a zona B3

### CARATTERISTICHE DELLA TRASFORMAZIONE

Superficie dell'area da trasformare	Destinazione originaria	Nuova destinazione
mq 5.403	Scheda urbanistica L.R. 11/87 n. 17	Zona B4 (Estensiva esistente)

## PEREQUAZIONE URBANISTICA

<b>A</b>	<b>Superficie area</b>	mq 5.403
<b>B</b>	<p style="text-align: center;"><b>Valore attuale</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Da tabelle IMU (riferimento a zona D1)</p> <p><input type="checkbox"/> Valore agricolo medio (tab.provinciali)</p>	€/mq 70,00
<b>C</b>	<b>Valore dopo la trasformazione</b> (da tabelle IMU)	€/mq 80,00
<b>D</b>	<b>Plusvalore</b> (AxC) - (AxB)	€ 432.240,00 - 378.210,00 = € 54.030,00
<b>E</b>	<b>Percentuale da applicare per il calcolo del contributo perequativo</b>	40%
<b>F</b>	<b>Contributo perequativo</b> (DxE)	<b>€ 21.612,00</b>