

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. 4

APP n. 11

Area in via delle Robinie

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

DICEMBRE 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.

Con la deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 16.09.2013 è stata adottata la Variante n. 3 al Piano degli Interventi, riguardante n. 10 accordi tra soggetti pubblici e privati (APP), ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11.

La Variante comprende anche n. 9 varianti puntuali al PI, riguardanti ciascuna ambiti ristretti a singoli lotti o attribuzioni di diversa classificazione, ma comunque relative ad aree di dimensioni limitate.

Con la presente Variante n. 4 al Piano degli Interventi si prevedono 4 nuovi accordi tra soggetti pubblici e privati (APP) ed una variante al PI.

La numerazione di APP e variante segue quella della Variante al PI n. 3.

Contenuti della variante parziale n. 4, APP n. 11

Soggetti interessati:

MARANGONI SANDRO, MAZZUCCO GABRIELE (AMMINISTRATORE UNICO DELLA SOC. COSTRUZIONI ROBINIE S.R.L) E ANDREOLLI ROBERTA

E' stata presentata in data 12.08.2013, prot. n. 0013351, 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. .

La trasformazione riguarda un'area della superficie di 597 mq, ubicata in via delle Robinie, con destinazione attuale del PI a Zona residenziale B3 (Semiestensiva esistente). L'area è già edificata.
La nuova destinazione richiesta, per poter incrementare l'indice fondiario, sarà di Zona residenziale B1 (Semintensiva esistente).

L'area è identificata al Catasto Terreni al foglio 2 di Contarina, mappale n. 1032.

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

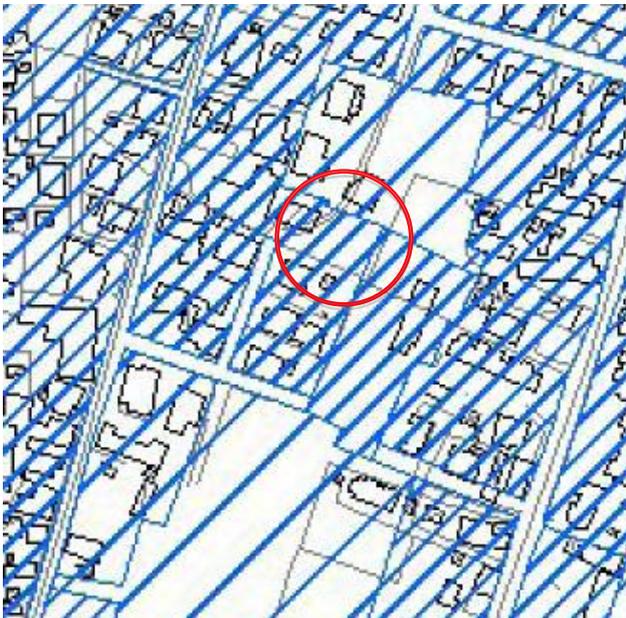
	Aree di urbanizzazione consolidata residenziale	art. 27
	Aree residenziali di trasformazione programmata	art. 28
	Aree di urbanizzazione consolidata produttiva	art. 27
	Aree produttive di trasformazione programmata	art. 28
	Limiti fisici all'espansione	art. 30
	Area idonea per interventi diretti al miglioramento 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

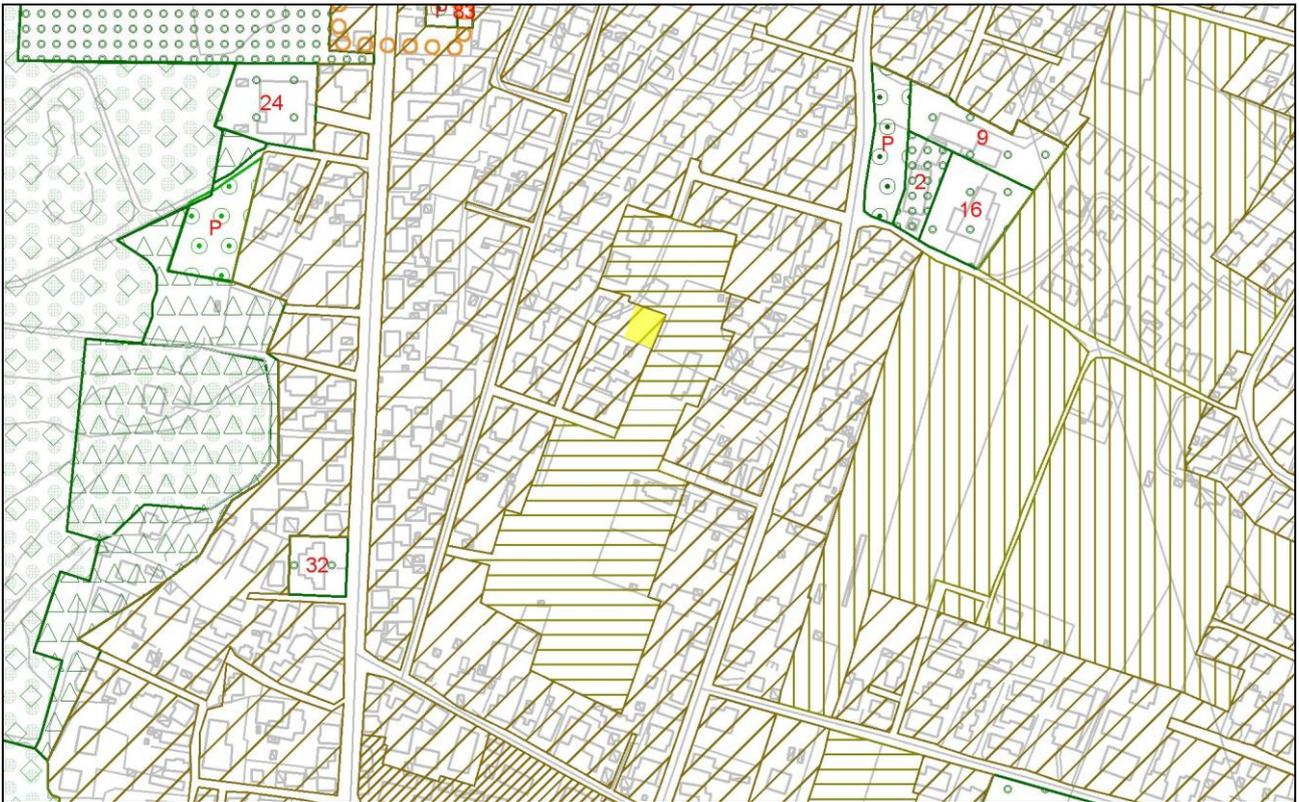
PIANO DEGLI INTERVENTI

Tav. 1.1- 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

	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
	Area di sosta attrezzata	art
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

1-asilo nido 2-scuola materna 3-scuola elementare 4-scuola dell'obbligo 5-scuola superiore o specializzata



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

 Area trasformata da zona B3 a zona B1

CARATTERISTICHE DELLA TRASFORMAZIONE

Superficie dell'area da trasformare	Destinazione originaria	Nuova destinazione
mq 597	Zona B3 (Semiestensiva esistente)	Zona B2 (Semintensiva esistente)

PEREQUAZIONE URBANISTICA

A	Superficie area	mq 597
B	<p style="text-align: center;">Valore attuale</p> <p>■ Da tabelle IMU</p> <p>□ Valore agricolo medio (tab.provinciali)</p>	€/mq 80,00
C	Valore dopo la trasformazione (da tabelle IMU)	€/mq 100,00
D	Plusvalore (AxC) - (AxB)	€ 59.700,00 - 47.760,00 = € 11.940,00
E	Percentuale da applicare per il calcolo del contributo perequativo	40%
F	Contributo perequativo (DxE)	€ 4.776,00

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. 4

APP n. 12

Area in via C. Colombo

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

DICEMBRE 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.

Con la deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 16.09.2013 è stata adottata la Variante n. 3 al Piano degli Interventi, riguardante n. 10 accordi tra soggetti pubblici e privati (APP), ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11.

La Variante comprende anche n. 9 varianti puntuali al PI, riguardanti ciascuna ambiti ristretti a singoli lotti o attribuzioni di diversa classificazione, ma comunque relative ad aree di dimensioni limitate.

Con la presente Variante n. 4 al Piano degli Interventi si prevedono 4 nuovi accordi tra soggetti pubblici e privati (APP) ed una variante al PI.

La numerazione di APP e variante segue quella della Variante al PI n. 3.

Contenuti della variante parziale n. 4, APP n. 12

Soggetti interessati: Soc. VISINVEST S.R.L.

E' stata presentata in data 02.12.2013, prot. n. 0019654, una proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, tendente ad ottenere la trasformazione di un'area normata dalle NTO del PI all'art. 53 "Valli da pesca, oasi naturali, peschiere storiche", e dalla scheda urbanistica bT01 per consentire interventi non specificatamente previsti dal PI.

La trasformazione riguarda un'area della superficie di 13.000 mq, ubicata in via C. Colombo, nelle vicinanze della frazione di Porto Levante.

Gli interventi in previsione sono finalizzati a migliorare l'utilizzo turistico di parte della Valle Sacchetta, nella zona ove è presente l'edificio a destinazione ricettiva con ristorante denominato "Il Paradello", l'ex Casone di pesca, realizzato secondo le prescrizioni e previsioni della scheda urbanistica bT01.

Per migliorare l'offerta turistica della struttura e renderla economicamente sostenibile è necessario un suo ampliamento della struttura, in modo da poter ospitare almeno un centinaio di persone (la capienza di due pullman turistici), renderla più appetibile e collegarla direttamente con il Po di Levante e quindi con le mete turistiche di maggior richiamo della zona est del Veneto, raggiungibili via acqua (Delta del Po, Chioggia, Laguna di Venezia, Venezia centro storico).

L'intervento in argomento migliorerebbe inoltre la ricettività di Porto Levante, oggi molto carente.

Si prevede quindi la realizzazione dei seguenti interventi:

1. ampliamento del fabbricato esistente per migliorare la sala ristorante, con dimensioni massime di 21,0x 4,0 m, per una superficie coperta massima di 84 mq ed un volume edilizio massimo di 500 mc. L'ampliamento sarà in continuità tipologica con il portico esistente, con locali chiusi solo al piano terra e loggia al primo piano;
2. la costruzione di due nuovi edifici a destinazione ricettiva delle dimensioni in pianta di 15,0x30,0 m ciascuno, a due piani, per una superficie coperta massima di 900,0 mq ed un volume edilizio massimo di 5.500 mc;
3. la realizzazione di una piscina scoperta delle dimensioni massime di 10x20 m;
4. la costruzione un fabbricato di servizio alla piscina, con spogliatoi, servizi igienici, docce ecc. e locale per attrezzature tecnologiche. La superficie coperta massima sarà di 170 mq ed il volume edilizio massimo di 500 mc;
5. la realizzazione di un attracco sul Po di Levante, della lunghezza massima di 25 m, per consentire l'ormeggio di natanti da diporto e per il turismo di visitazione.

Trattandosi di zona soggetta alla tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ed a quella della Rete Europea Natura 2000, il progetto dei fabbricati, della piscina e della sistemazione delle aree esterne ne dovrà tenere conto, oltre a rispettare le prescrizioni dell'art. 53 delle NTO del PI.

Le previsioni della scheda urbanistica bT01 sono superate, anche perché già attuate; rimangono valide le prescrizioni riguardanti le aree esterne, che si riportano alla pagina seguente.

Nella nuova cartografia del PI, la scheda urbanistica bT01 sarà sostituita dal presente APP.

L'area è identificata al Catasto Terreni al foglio 18 di Donada, mappali n. 6, 53, 51.

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

SISTEMAZIONE AREE ESTERNE

E' ammessa la realizzazione di staccionate in legno a semplici elementi modulari, eventualmente affiancate da siepi sempreverdi, da posizionare lungo il perimetro dei canali di distribuzione dell'acqua o della strada di accesso.

Deve essere evitata l'impermeabilizzazione delle superfici utilizzate per la movimentazione dei mezzi all'interno dell'area cortiliva, sistemandole utilizzando conglomerato calcareo battuto.

Su tutta l'area di pertinenza devono essere completate le presenze vegetative esistenti, favorendo l'utilizzo di essenze autoctone.

Il cancello di accesso dalla pubblica via deve essere rifatto secondo una tipologia più consona ai luoghi, deve essere completato con le relative colonne di sostegno ed elementi di finitura.

I manufatti di presa e controllo della regimazione delle acque presenti nell'area cortiliva devono essere riordinati secondo le forme e tipologie caratteristiche dei luoghi.

L'area può essere attrezzata anche come punto di partenza per il turismo di visitazione, dotandola di strutture leggere per ospitare attività di supporto quali: ricovero biciclette, tavoli e panchine, cestini portarifiuti, ecc.

Deve essere ricavata una zona attrezzata per la sosta delle auto, anche coperta con strutture leggere, come previsto nei sussidi operativi. Deve essere realizzata, inoltre, un'ecopiazzola di dimensioni adeguate al servizio fornito, ubicata in posizione idonea ed opportunamente mitigata da schermatura vegetale.

ELEMENTI DETRATTORI DA ELIMINARE (E) E/O SOSTITUIRE (S)

--	--

SUSSIDI OPERATIVI

A2 - Pavimentazioni
A7 - Aree produttive - Aree di sosta - Aree di servizio
B1 - La casa rurale e gli annessi rustici
B2 - Componenti architettoniche degli edifici
B3 - Recinzioni
B4 - Rive ed argini

PIANO DEGLI INTERVENTI

Tav. 1.1- 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	art37
	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		
	<i>esistente</i> F1-Istruzione	art 55
	<i>progetto</i> 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 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
59 Area di sosta attrezzata art			
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. 1.1- Carta della zonizzazione territoriale**

 Area oggetto dell'APP

CARATTERISTICHE DELLA TRASFORMAZIONE

Superficie dell'area da trasformare	Destinazione originaria	Nuova destinazione
circa mq 13.000	Valli da pesca, oasi naturali, peschiere storiche (art. 53 NTO del PI) schela urbanistica bT01	Valli da pesca, oasi naturali, peschiere storiche (art. 53 NTO del PI)

PEREQUAZIONE URBANISTICA

Il criterio per la definizione del contributo perequativo è indicato nelle linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, approvate e pubblicate dall'Amministrazione Comunale e cioè si tratta di una percentuale sul plusvalore dato dalla differenza fra il valore ai fini della determinazione dell'IMU previsto dalle tabelle comunali vigenti per la zona del PI di riferimento dopo l'approvazione dell'APP e quella di origine.

Nel caso in questione il plusvalore può essere definito prendendo come valore di partenza quello massimo di mercato delle valli da pesca riferito alla superficie e cioè 25.000 €/ha, corrispondente a 2,50 €/mq, mentre per il valore finale si può attribuire quello delle tabelle IMU delle zone D9-Turistiche di terza linea. Queste zone hanno le caratteristiche urbanistiche e le destinazioni ammissibili che più si adattano alle trasformazioni previste dal presente APP.

In realtà la destinazione di zona del PI non cambia con l'approvazione dell'APP, tuttavia il criterio per il calcolo del plusvalore è comunque valido perché rappresenta l'effettivo incremento del valore fondiario conseguente all'applicazione dell'APP.

Le zone D9 hanno l'indice territoriale di 0,5 mc/mq, quindi per costruire un metro cubo di edificio sono necessari 2 m di terreno e, conseguentemente, per costruire il volume previsto (500+5.500+500) = 6.500 mc sono necessari 13.000 mq di terreno.

Il valore IMU delle zone D9 è di 20,00€/mq.

Il plusvalore quindi $[(20,00-2,50) \times 13.000] = € 227.500,00$

Le "linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004", approvate dal Consiglio Comunale, all'art. 95. "Perequazione urbanistica", comma 5, lettera b, prevedono che il contributo perequativo per attività diverse da quelle residenziali sia il 15%.

CONTRIBUTO PEREQUATIVO: € 227.500,00 ÷ 100 X 15 = € 34.125,00

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. 4

APP n. 13

Area in loc. Valle Cà Pasta

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

DICEMBRE 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.

Con la deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 16.09.2013 è stata adottata la Variante n. 3 al Piano degli Interventi, riguardante n. 10 accordi tra soggetti pubblici e privati (APP), ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11.

La Variante comprende anche n. 9 varianti puntuali al PI, riguardanti ciascuna ambiti ristretti a singoli lotti o attribuzioni di diversa classificazione, ma comunque relative ad aree di dimensioni limitate.

Con la presente Variante n. 4 al Piano degli Interventi si prevedono 4 nuovi accordi tra soggetti pubblici e privati (APP) ed una variante al PI.

La numerazione di APP e variante segue quella della Variante al PI n. 3.

Contenuti della variante parziale n. 4, APP n. 13

Soggetti interessati:

Soc. "CÀ PASTA SOCIETÀ AGRICOLA S.R.L."

E' stata presentata in data 06.12.2013, prot. n. 0019975, una proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, tendente ad ottenere la trasformazione di un'area normata dalle NTO del PI all'art. 53 "Valli da pesca, oasi naturali, peschiere storiche", per consentire interventi non specificatamente previsti dal PI.

La trasformazione riguarda un'area della superficie di circa 750 mq, ubicata in corrispondenza del "Casone di caccia" della valle da pesca.

Gli interventi in previsione sono finalizzati a migliorare l'utilizzo turistico della valle per gli appassionati della caccia in valle, ma anche per altri fruitori, non cacciatori.

Si intende quindi utilizzare il casone esistente anche per ospitalità turistica (attività peraltro già consentita dalle NTO del PI) e costruire le seguenti strutture:

1. una piscina scoperta delle dimensioni massime di 10x15 m;
2. un fabbricato di servizio alla piscina, con spogliatoi, servizi igienici, docce ecc. e locale per attrezzature tecnologiche. La superficie coperta massima sarà di 160 mq ed il volume edilizio massimo di 500 mc;
3. una tettoia per posti auto coperti della superficie massima di 120 mq ed il volume edilizio massimo di 350 mc.

Trattandosi di zona soggetta alla tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ed a quella della Rete Europea Natura 2000, il progetto dei fabbricati, della piscina e della sistemazione delle aree esterne ne dovrà tenere conto, oltre a rispettare le prescrizioni dell'art. 53 delle NTO del PI.

L'area è identificata al Catasto Terreni al foglio 38 di Contarina, mappale n. 94.

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

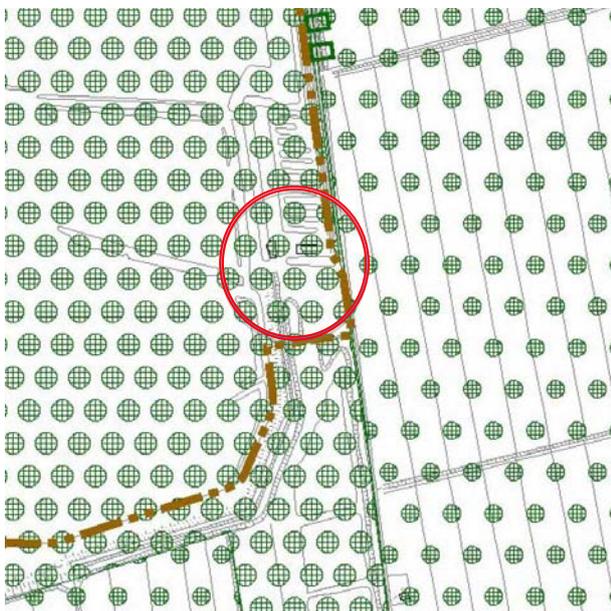
	Aree di urbanizzazione consolidata residenziale	art. 27
	Aree residenziali di trasformazione programmata	art. 28
	Aree di urbanizzazione consolidata produttiva	art. 27
	Aree produttive di trasformazione programmata	art. 28
	Limiti fisici all'espansione	art. 30
	Area idonea per interventi diretti al miglioramento 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. 1.1- 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

	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.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
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
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

1-asilo nido 2-scuola materna 3-scuola elementare 4-scuola dell'obbligo 5-scuola superiore o specializzata



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

 Area oggetto dell'APP

CARATTERISTICHE DELLA TRASFORMAZIONE

Superficie dell'area da trasformare	Destinazione originaria	Nuova destinazione
circa mq 750	Valli da pesca, oasi naturali, peschiere storiche (art. 53 NTO del PI)	Valli da pesca, oasi naturali, peschiere storiche (art. 53 NTO del PI)

PEREQUAZIONE URBANISTICA

Il criterio per la definizione del contributo perequativo è indicato nelle linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, approvate e pubblicate dall'Amministrazione Comunale e cioè si tratta di una percentuale sul plusvalore dato dalla differenza fra il valore ai fini della determinazione dell'IMU previsto dalle tabelle comunali vigenti per la zona del PI di riferimento dopo l'approvazione dell'APP e quella di origine.

Nel caso in questione il plusvalore può essere definito prendendo come valore di partenza quello massimo di mercato delle valli da pesca riferito alla superficie e cioè 25.000 €/ha, corrispondente a 2,50 €/mq, mentre per il valore finale si può attribuire quello delle tabelle IMU delle zone D9-Turistiche di terza linea. Queste zone hanno le caratteristiche urbanistiche e le destinazioni ammissibili che più si adattano alle trasformazioni previste dal presente APP.

In realtà la destinazione di zona del PI non cambia con l'approvazione dell'APP, tuttavia il criterio per il calcolo del plusvalore è comunque valido perché rappresenta l'effettivo incremento del valore fondiario conseguente all'applicazione dell'APP.

Le zone D9 hanno l'indice territoriale di 0,5 mc/mq, quindi per costruire un metro cubo di edificio sono necessari 2 m di terreno e, conseguentemente, per costruire il volume previsto (500+350) = 850 mc sono necessari 1.700 mq di terreno.

Il valore IMU delle zone D9 è di 20,00€/mq.

Il plusvalore quindi $[(20,00-2,50) \times 1.700] = € 29.750,00$

Le "linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004", approvate dal Consiglio Comunale, all'art. 95. "Perequazione urbanistica", comma 5, lettera b, prevedono che il contributo perequativo per attività diverse da quelle residenziali sia il 15%.

CONTRIBUTO PEREQUATIVO: € 29.750,00 ÷ 100 X 15 = € 4.462,25

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. 4

APP n. 14

**Area in C.so Risorgimento - via
Fregnan**

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

DICEMBRE 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.

Con la deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 16.09.2013 è stata adottata la Variante n. 3 al Piano degli Interventi, riguardante n. 10 accordi tra soggetti pubblici e privati (APP), ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11.

La Variante comprende anche n. 9 varianti puntuali al PI, riguardanti ciascuna ambiti ristretti a singoli lotti o attribuzioni di diversa classificazione, ma comunque relative ad aree di dimensioni limitate.

Con la presente Variante n. 4 al Piano degli Interventi si prevedono 4 nuovi accordi tra soggetti pubblici e privati (APP) ed una variante al PI.

La numerazione di APP e variante segue quella della Variante al PI n. 3.

Contenuti della variante parziale n. 4, APP n. 14

Soggetti interessati:

FERRO LUCA (RAPPRESENTANTE LEGALE DELLA SOC. COSTRUZIONI EDILFERRO S.R.L)

E' stata presentata in data 08.12.2013, prot. n. 0020077, 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. .

La trasformazione riguarda un'area della superficie di 734 mq, ubicata in via delle Robinie, con destinazione attuale del PI a Zona residenziale B3 (Semiestensiva esistente). L'area è già edificata.
La nuova destinazione richiesta, per poter incrementare l'indice fondiario, sarà di Zona residenziale B1 (Intensiva esistente).

L'area è identificata al Catasto Terreni al foglio 6 di Contarina, mappali n. 184, 185, 325.

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

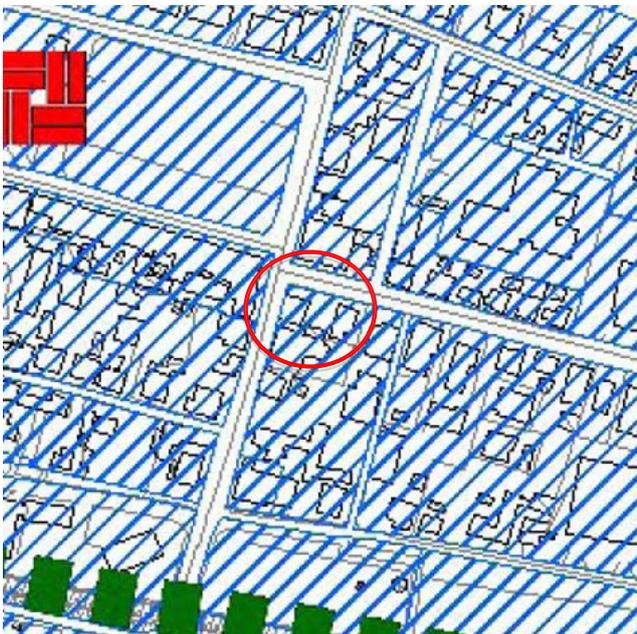
	Aree di urbanizzazione consolidata residenziale	art. 27
	Aree residenziali di trasformazione programmata	art. 28
	Aree di urbanizzazione consolidata produttiva	art. 27
	Aree produttive di trasformazione programmata	art. 28
	Limiti fisici all'espansione	art. 30
	Area idonea per interventi diretti al miglioramento 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. 1.1- 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

	F2-Attrezzature interesse comune	art 56
<small>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</small>		
	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
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

1-asilo nido 2-scuola materna 3-scuola elementare 4-scuola dell'obbligo 5-scuola superiore o specializzata



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

 Area trasformata da zona B3 a zona B1

CARATTERISTICHE DELLA TRASFORMAZIONE

Superficie dell'area da trasformare	Destinazione originaria	Nuova destinazione
mq 734	Zona B3 (Semiestensiva)	Zona B1 (Intensiva esistente)

PEREQUAZIONE URBANISTICA

A	Superficie area	mq 734
B	<p style="text-align: center;">Valore attuale</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Da tabelle IMU</p> <p><input type="checkbox"/> Valore agricolo medio (tab.provinciali)</p>	€/mq 80,00
C	Valore dopo la trasformazione (da tabelle IMU)	€/mq 120,00
D	Plusvalore (AxC) - (AxB)	€ 88.080,00 - 58.720,00 = € 29.360,00
E	Percentuale da applicare per il calcolo del contributo perequativo	40%
F	Contributo perequativo (DxE)	€ 11.744,00

COMUNE DI PORTO VIRO
Provincia di Rovigo



P.I.

VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

VARIANTE PARZIALE n. 4

AREA n. 10

Area in via G. Mazzini

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

DICEMBRE 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.

Con la deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 16.09.2013 è stata adottata la Variante n. 3 al Piano degli Interventi, riguardante n. 10 accordi tra soggetti pubblici e privati (APP), ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11.

La Variante comprende anche n. 9 varianti puntuali al PI, riguardanti ciascuna ambiti ristretti a singoli lotti o attribuzioni di diversa classificazione, ma comunque relative ad aree di dimensioni limitate.

Con la presente Variante n. 4 al Piano degli Interventi si prevedono 4 nuovi accordi tra soggetti pubblici e privati (APP) ed una variante al PI.

La numerazione di APP e variante segue quella della Variante al PI n. 3.

Contenuti della variante parziale n. 4, area n. 10

La presente variante consiste nell'eliminazione nella cartografia del PI dell'indicazione di "Strada" per una viabilità di penetrazione privata, chiusa e della lunghezza di circa 60 m.

La viabilità in questione è ubicata sul lato ovest di via G. Mazzini, adiacente al lato nord del lotto che ospita l'edificio del Centro socio sanitario dell'Az. ULSS 19 e non ha le caratteristiche per diventare una strada pubblica, essendo troppo stretta e priva di spazio terminale per l'inversione di marcia dei veicoli.

La destinazione a strada esistente del PI comporta per i proprietari della strada e dei terreni adiacenti, in caso di costruzione o di ampliamento di edifici sui loro lotti, l'obbligo di rispettare, oltre alle distanze minime dai confini, anche quelle dalle strade, come previsto dalle Norme Tecniche Operative del PI. Ciò risulta decisamente penalizzante.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto di eliminare la destinazione a strada, omologando l'area della viabilità privata in argomento a quella della zona residenziale di completamento circostante.

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

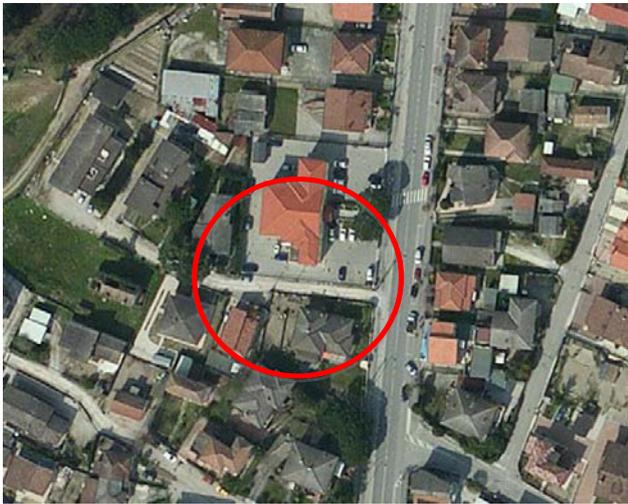


Immagine aerea



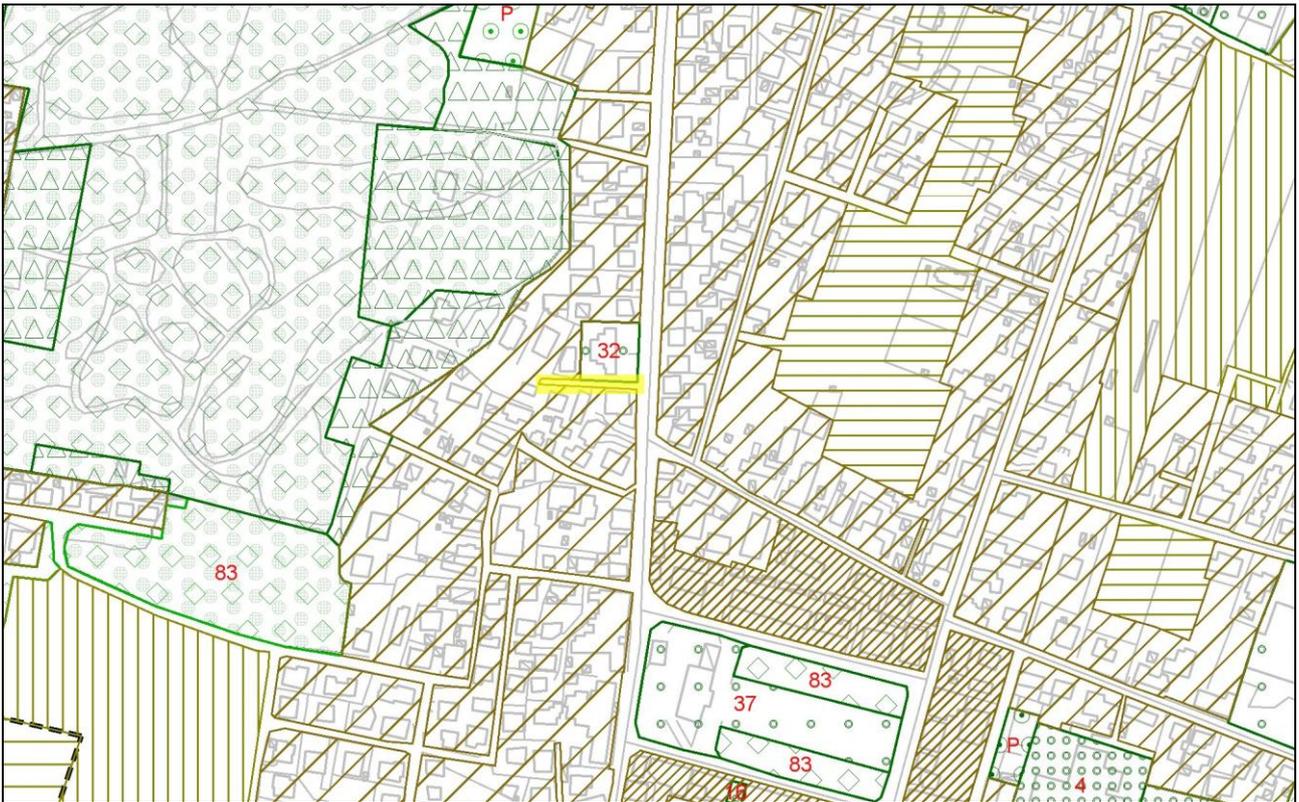
Estratto dal Piano di Assetto del Territorio
Tav 4.1 - Carta della trasformabilità

PIANO DEGLI INTERVENTI

Tav. 1.1- 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

	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
	F4-Aree per parcheggi	art. 58
	Area di sosta attrezzata	art.
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.
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. 1.1- Carta della zonizzazione territoriale**

 Area trasformata da Strada a zona B4

CARATTERISTICHE DELLA TRASFORMAZIONE

Superficie dell'area da trasformare	Destinazione originaria	Nuova destinazione
	Strada (art. 85 delle NTO de PI)	Zona B4 (estensiva esistente)