

Regione Veneto



Provincia di Rovigo

COMUNE DI PORTO VIRO

VARIANTE N. 6 AL PIANO DEGLI
INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA
L.R. 11/2004

NUOVI ACCORDI PUBBLICO PRIVATI E ALTRO

APPROVAZIONE PRIMA PARTE

GENNAIO 2017

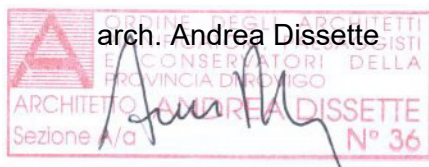
Architetto Andrea DISSETTE

VARIANTE IN APPLICAZIONE DELLA L.R. 16 MARZO 2015, N. 4
APPROVAZIONE PRIMA PARTE

La prima parte della variante n. 6 al Piano degli Interventi approvata riguarda due oggetti specifici:

- una correzione cartografica per ridefinire il bordo dell'area indicata come dune fossili e relitti boscati in seguito all'adeguamento del PRG di Contarina al Piano di Area del Delta del Po
- sette accordi di programma numerati 18-20-21-22-23-24-25.

Porto Viro, gennaio 2017

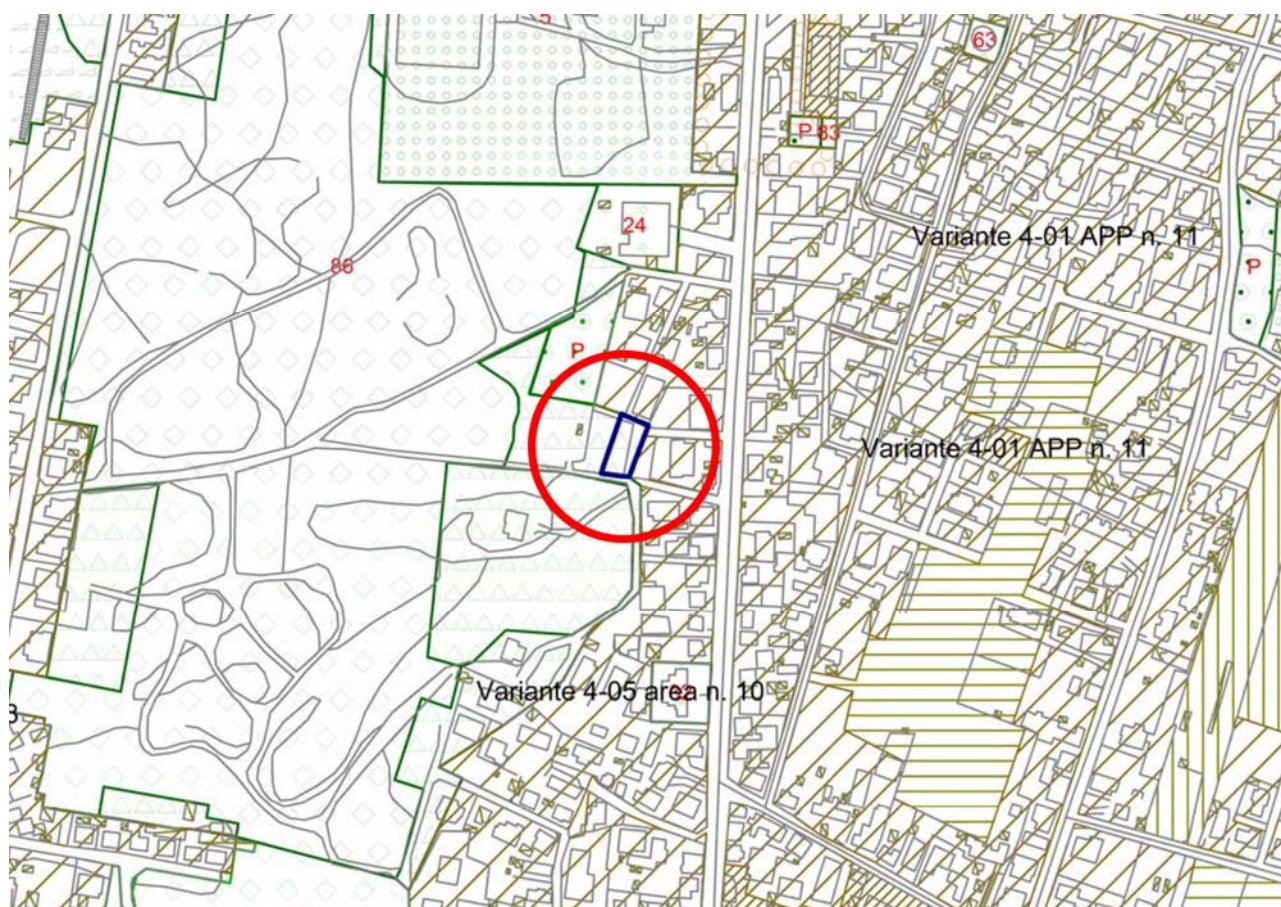


VARIANTE PER CORREZIONE CARTOGRAFICA.

Variante per correzione cartografica relativa ad un terreno in Via Mazzini erroneamente compreso da Piano di Area del Delta del Po in zona a pineta, mentre è da sempre parte del cortile di una casa privata.

La variante prevede la riduzione dell'area attualmente indicata come "Dune fossili e relitti boscati" (art. 65) e la sua sostituzione con la destinazione residenziale "B4 – Estensiva esistente" (art. 23) di circa 720.

L'area oggetto di variante è indicata con contorno blu all'interno del cerchio rosso



Estratto dalla tavola 1.1 del Piano degli Interventi

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. 6

APP n. 18

Area in via Signoria

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 Geom. Mauro Siviero
Progetto urbanistico Arch. Andrea Disette

APRILE 2016

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 3.5.2011, ratificato con la deliberazione della G.R.V. n. 1263 del 3.8.2011 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 7.6.2012.

La seconda Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 39 del 2.8.2012 ed approvata, sempre dal C. C. con delibera n. 53 del 26.11.2012. Ha riguardato alcune modifiche di zona, normativa urbanistica e il piano particolareggiato dell'Area Centrale di Via Roma.

La terza Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 32 del 16.9.2013 ed è stata approvata sempre dal C.C. con delibera n. 52 del 23.12.2013. Ha riguardato nove schede di variante parziale al Piano degli Interventi proposte dalla Amministrazione comunale e di 10 schede relative ad accordi tra soggetti pubblici e privati A.P.P. ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2014 numerate da 1 a 10.

La quarta Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 54 del 23.12.2013 ed è stata approvata sempre dal C.C. con delibera n. 13 del 7.4.2014. Ha riguardato 4 schede relative ad accordi tra soggetti pubblici e privati A.P.P. ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2014 numerate da 11 a 14.

La quinta Variante al PI è stata predisposta per accogliere le richieste di riclassificazione delle aree edificabili ai sensi della L.R. 4/2015 "varianti verdi".

Contenuti della variante parziale n. 6, APP n. 18

Soggetti interessati: MAZZUCATO ELENA

E' stata presentata in data 30.3.2015, prot. n. 7339, 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., in modo da poter aumentare la capacità edificatoria del terreno.

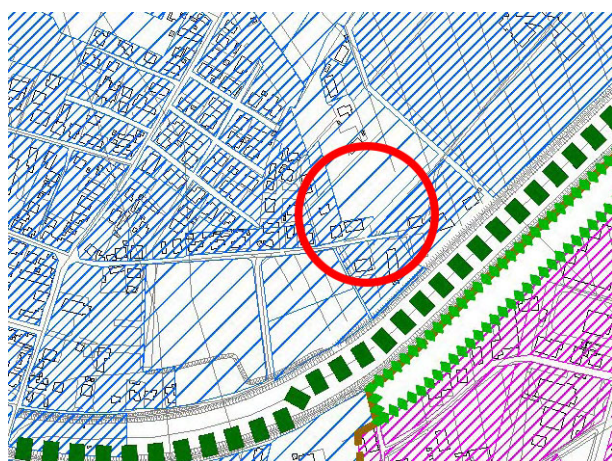
La trasformazione riguarda un'area della superficie di mq 1.721, ubicata in via Signoria, con destinazione a Zona residenziale C2.3 (Semiestensiva di progetto). La nuova destinazione è di Zona residenziale B4 (Estensiva esistente).

L'area è identificata al Catasto Terreni al foglio 6 di Donada, mappali n. 1232, 1328 e 1329

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



Immagine aerea



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

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Tav. 4.1 - Carta della trasformabilità

LEGENDA

Confini Comunali

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - A.T.O.

- | | | |
|--|--|---------|
| | ATO 1: Porto Viro "città" | art. 22 |
| | ATO 2: Zona produttiva "Corridoio Romea" | art. 22 |
| | ATO 3: Zona produttiva portuale | art. 22 |
| | ATO 4: Il territorio agricolo | art. 22 |
| | ATO 5: Il sistema delle valli da pesca | art. 22 |
| | ATO6: Porto Levante e il sistema turistico lagunare e costiero | art. 22 |
| | ATO 7: Borgo Scanarello e le terre del turismo rurale | art. 22 |
| | ATO 8: Il sistema paesaggistico-ambientale dei fiumi | art. 22 |

AZIONI STRATEGICHE

- | | | |
|--|---|---------|
| | Aree di urbanizzazione consolidata residenziale | art. 27 |
| | Aree residenziali di trasformazione programmata | art. 28 |
| | Aree di urbanizzazione consolidata produttiva | art. 27 |
| | Aree produttive di trasformazione programmata | art. 28 |
| | Limiti fisici all'espansione | art. 30 |
| | Area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale | art. 31 |
| | Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza | art. 34 |
| | Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi | art. 32 |
| | Linee preferenziali di sviluppo insediativo (a prevalente destinazione residenziale) | art. 33 |
| | Linee preferenziali di sviluppo insediativo-Altre | art. 33 |
| | Linee preferenziali di sviluppo insediativo-produttivo | art. 33 |

VALORI E TUTELE

- | | | |
|--|--|---------|
| | Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione | art. 17 |
| | Ville individuate nelle pubblicazioni dell'istituto regionale per le Ville venete | art. 14 |
| | Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale | art. 14 |
| | Contesti figurativi dei complessi monumentali | art. 15 |
| | Coni visuali | art. 16 |
| | Centri storici | art. 13 |
| | Area nucleo (Core area) | art. 37 |
| | Area di connessione naturalistica (buffer zone) | art. 37 |
| | Corridoio ecologico principale | art. 37 |
| | Corridoio ecologico secondario | art. 37 |
| | Isola ad elevata naturalità (stepping stone) | art. 37 |
| | Barriere infrastrutturali | art. 10 |
| | Barriere naturali | art. 10 |
| | Ambiti per interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale | art. 35 |

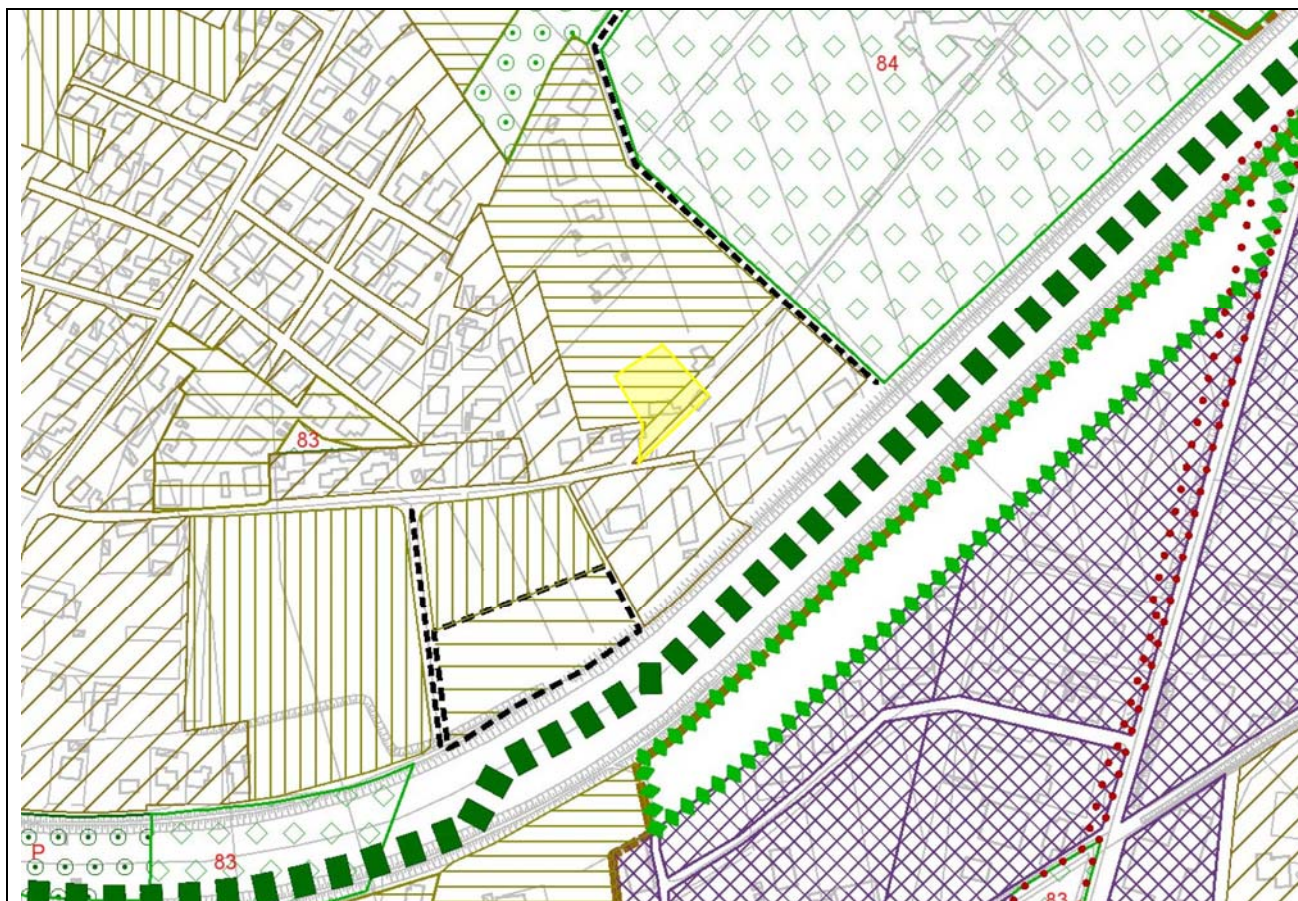
PIANO DEGLI INTERVENTI

Tav. 1.5- 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 16-centro culturale 17-centro sociale 18-centro reg.sperim.tartuicultura 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
	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. 37
	Corridoio ecologico secondario	art. 37
	Dune fossili e relitti boscati	art. 65
	Ambienti 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
	Ambienti 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. 1.5- Carta della zonizzazione territoriale



Area trasformata da zona C2.3 a zona B4

CARATTERISTICHE DELLA TRASFORMAZIONE

Superficie dell'area da trasformare	Destinazione originaria	Nuova destinazione
mq 1.721	Zona C2.3 (Semiestensiva progetto)	Zona B4 (Estensiva esistente)

PEREQUAZIONE URBANISTICA

A	Superficie area	mq 1.721
B	Valore attuale <input checked="" type="checkbox"/> Da tabelle IMU <input type="checkbox"/> Valore agricolo medio (tab.provinciali)	€/mq 40,00
C	Valore dopo la trasformazione (da tabelle IMU)	€/mq 70,00
D	Plusvalore (AxC) - (AxB)	€ 120.470,00 – 68.840,00 = € 51.630,00
E	Percentuale da applicare per il calcolo del contributo perequativo	25%
F	Contributo perequativo (DxE)	€ 12.90,50

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. 6

APP n. 20

Area in via del Gelso

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 Geom. Mauro Siviero
Progetto urbanistico Arch. Andrea Disette

APRILE 2016

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 3.5.2011, ratificato con la deliberazione della G.R.V. n. 1263 del 3.8.2011 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 7.6.2012.

La seconda Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 39 del 2.8.2012 ed approvata, sempre dal C. C. con delibera n. 53 del 26.11.2012. Ha riguardato alcune modifiche di zona, normativa urbanistica e il piano particolareggiato dell'Area Centrale di Via Roma.

La terza Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 32 del 16.9.2013 ed è stata approvata sempre dal C.C. con delibera n. 52 del 23.12.2013. Ha riguardato nove schede di variante parziale al Piano degli Interventi proposte dalla Amministrazione comunale e di 10 schede relative ad accordi tra soggetti pubblici e privati A.P.P. ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2014 numerate da 1 a 10.

La quarta Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 54 del 23.12.2013 ed è stata approvata sempre dal C.C. con delibera n. 13 del 7.4.2014. Ha riguardato 4 schede relative ad accordi tra soggetti pubblici e privati A.P.P. ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2014 numerate da 11 a 14.

La quinta Variante al PI è stata predisposta per accogliere le richieste di riclassificazione delle aree edificabili ai sensi della L.R. 4/2015 "varianti verdi".

Contenuti della variante parziale n. 6, APP n. 20

Soggetti interessati:

FREGUGLIA UMBERTO PER CONTO DELLA FREGUGLIA S.R.L.

E' stata presentata in data 16.10.2015, prot. n. 20384, 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., in modo da poter aumentare la capacità edificatoria del terreno.

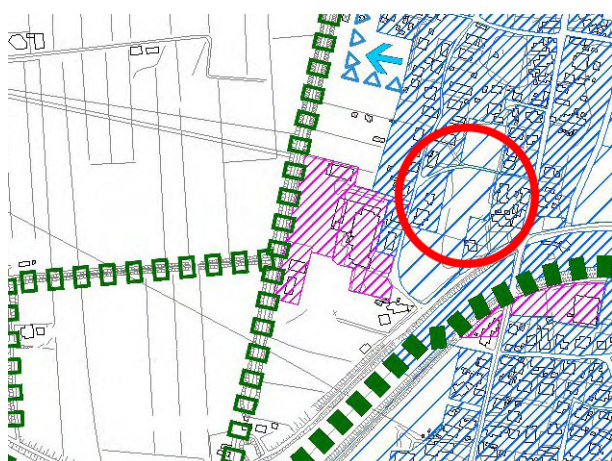
La trasformazione riguarda un'area della superficie di mq 3.506, ubicata in via del Gelso, con destinazione a Zona residenziale C2.3 (Semiestensiva di progetto). La nuova destinazione è di Zona residenziale B4 (Estensiva esistente).

L'area è identificata al Catasto Terreni al foglio 6 di Donada, mappale n. 1374

Il contributo perequativo, sotto quantificato, sarà corrisposto al Comune mediante realizzazione di opere.



Immagine aerea



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

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Tav. 4.1 - Carta della trasformabilità

LEGENDA

Confini Comunali

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - A.T.O.

- | | | |
|--|--|---------|
| | ATO 1: Porto Viro "città" | art. 22 |
| | ATO 2: Zona produttiva "Corridoio Romea" | art. 22 |
| | ATO 3: Zona produttiva portuale | art. 22 |
| | ATO 4: Il territorio agricolo | art. 22 |
| | ATO 5: Il sistema delle valli da pesca | art. 22 |
| | ATO6: Porto Levante e il sistema turistico lagunare e costiero | art. 22 |
| | ATO 7: Borgo Scanarello e le terre del turismo rurale | art. 22 |
| | ATO 8: Il sistema paesaggistico-ambientale dei fiumi | art. 22 |

AZIONI STRATEGICHE

- | | | |
|--|---|---------|
| | Aree di urbanizzazione consolidata residenziale | art. 27 |
| | Aree residenziali di trasformazione programmata | art. 28 |
| | Aree di urbanizzazione consolidata produttiva | art. 27 |
| | Aree produttive di trasformazione programmata | art. 28 |
| | Limiti fisici all'espansione | art. 30 |
| | Area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale | art. 31 |
| | Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza | art. 34 |
| | Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi | art. 32 |
| | Linee preferenziali di sviluppo insediativo (a prevalente destinazione residenziale) | art. 33 |
| | Linee preferenziali di sviluppo insediativo-Altre | art. 33 |
| | Linee preferenziali di sviluppo insediativo-produttivo | art. 33 |

VALORI E TUTELE

- | | | |
|--|--|---------|
| | Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione | art. 17 |
| | Ville individuate nelle pubblicazioni dell'istituto regionale per le Ville venete | art. 14 |
| | Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale | art. 14 |
| | Contesti figurativi dei complessi monumentali | art. 15 |
| | Coni visuali | art. 16 |
| | Centri storici | art. 13 |
| | Area nucleo (Core area) | art. 37 |
| | Area di connessione naturalistica (buffer zone) | art. 37 |
| | Corridoio ecologico principale | art. 37 |
| | Corridoio ecologico secondario | art. 37 |
| | Isola ad elevata naturalità (stepping stone) | art. 37 |
| | Barriere infrastrutturali | art. 10 |
| | Barriere naturali | art. 10 |
| | Ambiti per interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale | art. 35 |

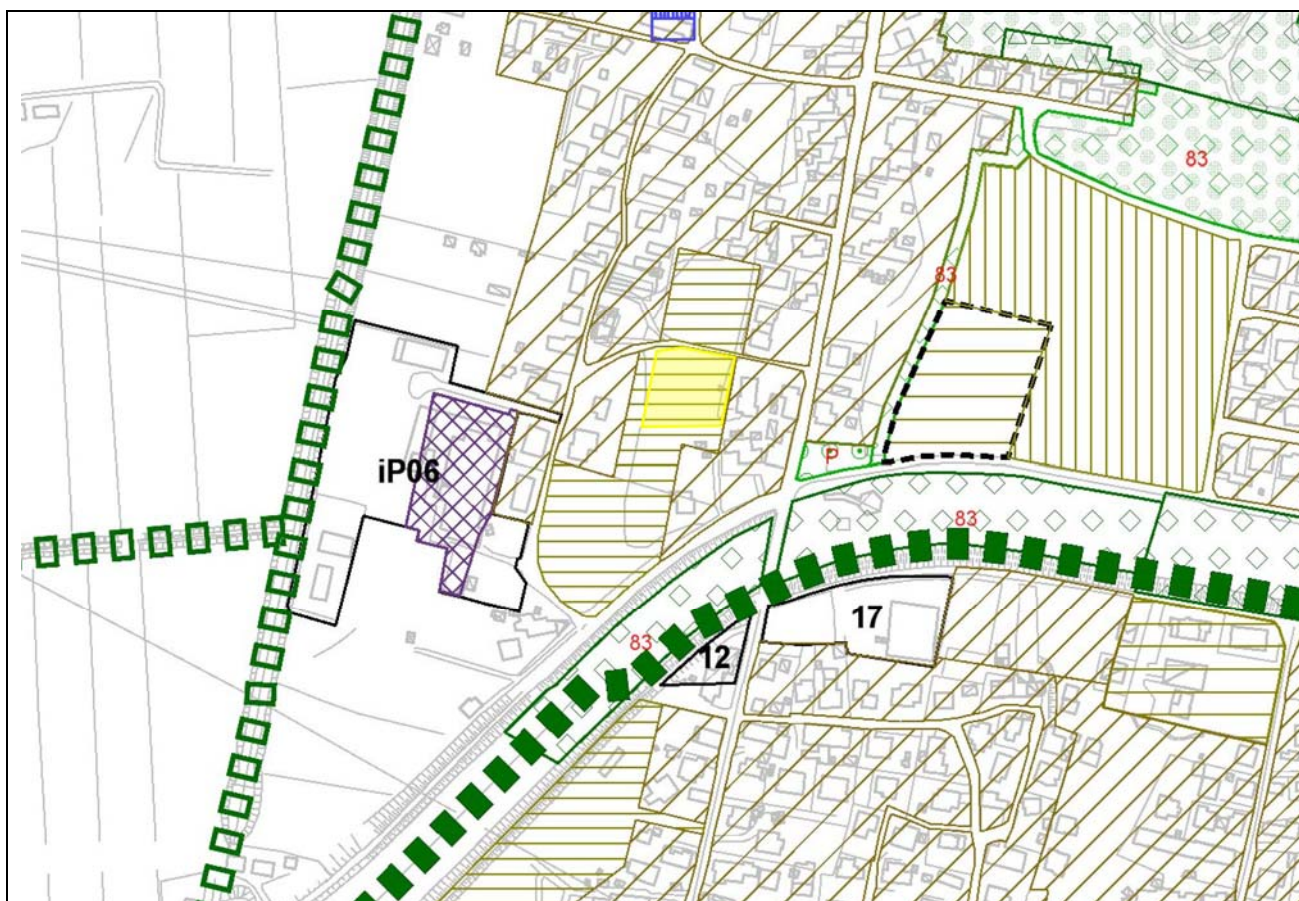
PIANO DEGLI INTERVENTI

Tav. 1.5- 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 16-centro culturale 17-centro sociale 18-centro reg.sperim.tartuicultura 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
	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. 37
	Corridoio ecologico secondario	art. 37
	Dune fossili e relitti boscati	art. 65
	Ambienti 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
	Ambienti 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. 1.5- Carta della zonizzazione territoriale



Area trasformata da zona C2.3 a zona B4

CARATTERISTICHE DELLA TRASFORMAZIONE

Superficie dell'area da trasformare	Destinazione originaria	Nuova destinazione
mq 3.506	Zona C2.3 (Semiestensiva progetto)	Zona B4 (Estensiva esistente)

PEREQUAZIONE URBANISTICA

A	Superficie area	mq 3.506
B	Valore attuale <input type="checkbox"/> Da tabelle IMU <input type="checkbox"/> Valore agricolo medio (tab.provinciali)	€/mq 40,00
C	Valore dopo la trasformazione (da tabelle IMU)	€/mq 70,00
D	Plusvalore (AxC) - (AxB)	€ 245.420,00 – 140.240,00 = € 105.180,00
E	Percentuale da applicare per il calcolo del contributo perequativo	25%
F	Contributo perequativo (DxE)	€ 26.295,00

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. 6

APP n. 21

Area in via Fiume

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 Geom. Mauro Siviero
Progetto urbanistico Arch. Andrea Disette

APRILE 2016

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 3.5.2011, ratificato con la deliberazione della G.R.V. n. 1263 del 3.8.2011 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 7.6.2012.

La seconda Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 39 del 2.8.2012 ed approvata, sempre dal C. C. con delibera n. 53 del 26.11.2012. Ha riguardato alcune modifiche di zona, normativa urbanistica e il piano particolareggiato dell'Area Centrale di Via Roma.

La terza Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 32 del 16.9.2013 ed è stata approvata sempre dal C.C. con delibera n. 52 del 23.12.2013. Ha riguardato nove schede di variante parziale al Piano degli Interventi proposte dalla Amministrazione comunale e di 10 schede relative ad accordi tra soggetti pubblici e privati A.P.P. ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2014 numerate da 1 a 10.

La quarta Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 54 del 23.12.2013 ed è stata approvata sempre dal C.C. con delibera n. 13 del 7.4.2014. Ha riguardato 4 schede relative ad accordi tra soggetti pubblici e privati A.P.P. ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2014 numerate da 11 a 14.

La quinta Variante al PI è stata predisposta per accogliere le richieste di riclassificazione delle aree edificabili ai sensi della L.R. 4/2015 "varianti verdi".

Contenuti della variante parziale n. 6, APP n. 21

Soggetti interessati: ROSSI ZAIRA

E' stata presentata in data 4.11.2015, prot. n. 21660, 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., in modo da poter aumentare la capacità edificatoria del terreno.

La trasformazione riguarda un'area della superficie di mq 1.337, ubicata in via Fiume, con destinazione a Zona residenziale C2.3 (Semiestensiva di progetto). La nuova destinazione è di Zona residenziale B4 (Estensiva esistente).

L'area è identificata al Catasto Terreni al foglio 4 di Contarina, mappale n. 98.

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



Immagine aerea



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

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Tav. 4.1 - Carta della trasformabilità

LEGENDA

Confini Comunali

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - A.T.O.

- | | | |
|--|--|---------|
| | ATO 1: Porto Viro "città" | art. 22 |
| | ATO 2: Zona produttiva "Corridoio Romea" | art. 22 |
| | ATO 3: Zona produttiva portuale | art. 22 |
| | ATO 4: Il territorio agricolo | art. 22 |
| | ATO 5: Il sistema delle valli da pesca | art. 22 |
| | ATO6: Porto Levante e il sistema turistico lagunare e costiero | art. 22 |
| | ATO 7: Borgo Scanarello e le terre del turismo rurale | art. 22 |
| | ATO 8: Il sistema paesaggistico-ambientale dei fiumi | art. 22 |

AZIONI STRATEGICHE

- | | | |
|--|---|---------|
| | Aree di urbanizzazione consolidata residenziale | art. 27 |
| | Aree residenziali di trasformazione programmata | art. 28 |
| | Aree di urbanizzazione consolidata produttiva | art. 27 |
| | Aree produttive di trasformazione programmata | art. 28 |
| | Limiti fisici all'espansione | art. 30 |
| | Area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale | art. 31 |
| | Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza | art. 34 |
| | Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi | art. 32 |
| | Linee preferenziali di sviluppo insediativo (a prevalente destinazione residenziale) | art. 33 |
| | Linee preferenziali di sviluppo insediativo-Altre | art. 33 |
| | Linee preferenziali di sviluppo insediativo-produttivo | art. 33 |

VALORI E TUTELE

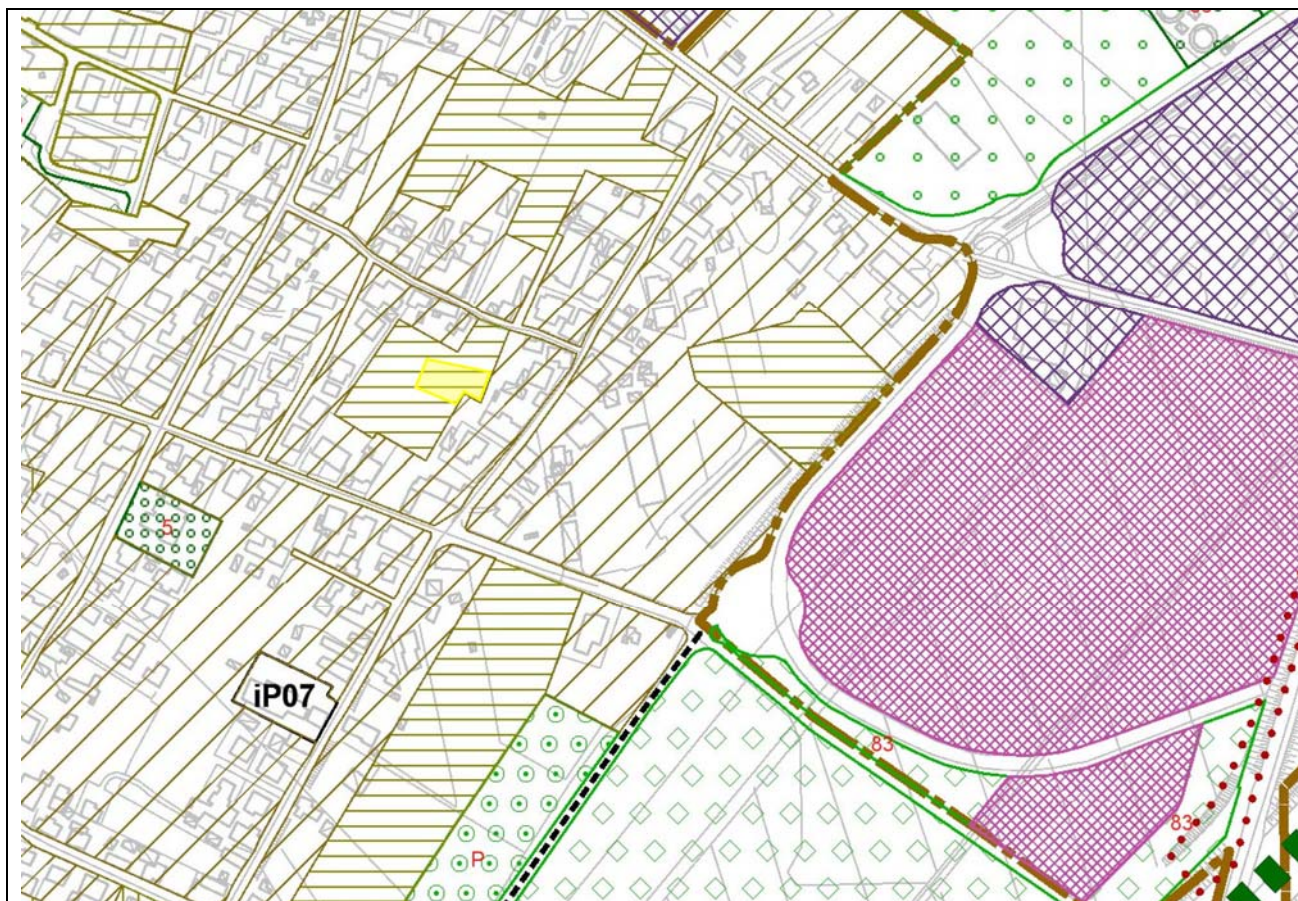
- | | | |
|--|--|---------|
| | Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione | art. 17 |
| | Ville individuate nelle pubblicazioni dell'istituto regionale per le Ville venete | art. 14 |
| | Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale | art. 14 |
| | Contesti figurativi dei complessi monumentali | art. 15 |
| | Coni visuali | art. 16 |
| | Centri storici | art. 13 |
| | Area nucleo (Core area) | art. 37 |
| | Area di connessione naturalistica (buffer zone) | art. 37 |
| | Corridoio ecologico principale | art. 37 |
| | Corridoio ecologico secondario | art. 37 |
| | Isola ad elevata naturalità (stepping stone) | art. 37 |
| | Barriere infrastrutturali | art. 10 |
| | Barriere naturali | art. 10 |
| | Ambiti per interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale | art. 35 |

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
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 16-centro culturale 17-centro sociale 18-centro reg.sperim.tartuicultura 20-attività di servizio sociale 21-cinema 24-sala da ballo 27-case per anziani 30-farmacia 32 poliambulatorio 33-casa di cura 35-cimitero 37-municipio 39-uffici pubblici 40-banche 43-carabinieri 52-ufficio postale 54-impianti telefonici 59-mercato 61-mercato ittico 68-centro raccolta/stoccaggio rifiuti 63-impianti idrici 64-impianti gas 65-impianti ENEL 67-impianti depurazione		
	F3-Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport – Verde pubblico	art. 57
83-giardino pubblico di quartiere 84-impianti sportivi di base 86-parco urbano		
	F4-Aree per parcheggi	art. 58
	Area di sosta attrezzata	art.
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. 37
	Corridoio ecologico secondario	art. 37
	Dune fossili e relitti boscati	art. 65
	Ambiti di restauro ambientale	art. 66
	Zone umide e canneti	art. 67
	Aree di rispetto con particolare interesse paesistico ambientale	art. 68
	Aree intervento in zone di rispetto con particolare interesse paesistico ambientale	art. 69
	Alveo senile del Po	art. 71
	Golene	art. 72
	Relitti palustri	art. 73
	Paleoalvei	art. 74
	Scanni e bonelli	art. 76
	Ambiti per interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale	art. 77
	Alberate esistenti	art. 78
	Alberate di progetto	art. 78
	Grandi alberi	art. 78
	Coni visuali	art. 82
	Casone lagunare e di valle	art. 83
	Edifici rurali e manufatti di valore ambientale	art. 83
	Grandi corti dominicali	art. 83
	Ville padronali e palazzi	art. 83
	Manufatti di archeologia industriale	art. 83
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 trasformata da zona C2.3 a zona B4

CARATTERISTICHE DELLA TRASFORMAZIONE

Superficie dell'area da trasformare	Destinazione originaria	Nuova destinazione
mq 1.337	Zona C2.3 (Semiestensiva progetto)	Zona B4 (Estensiva esistente)

PEREQUAZIONE URBANISTICA

A	Superficie area	mq 1.337
B	Valore attuale <input checked="" type="checkbox"/> Da tabelle IMU <input type="checkbox"/> Valore agricolo medio (tab.provinciali)	€/mq 40,00
C	Valore dopo la trasformazione (da tabelle IMU)	€/mq 70,00
D	Plusvalore (AxC) - (AxB)	€ 93.590,00 – 53.480,00 = € 40.110,00
E	Percentuale da applicare per il calcolo del contributo perequativo	25%
F	Contributo perequativo (DxE)	€ 10.027,50

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. 6

APP n. 22

Area in via Po Vecchio

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 Geom. Mauro Siviero
Progetto urbanistico Arch. Andrea Disette

APRILE 2016

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 3.5.2011, ratificato con la deliberazione della G.R.V. n. 1263 del 3.8.2011 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 7.6.2012.

La seconda Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 39 del 2.8.2012 ed approvata, sempre dal C. C. con delibera n. 53 del 26.11.2012. Ha riguardato alcune modifiche di zona, normativa urbanistica e il piano particolareggiato dell'Area Centrale di Via Roma.

La terza Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 32 del 16.9.2013 ed è stata approvata sempre dal C.C. con delibera n. 52 del 23.12.2013. Ha riguardato nove schede di variante parziale al Piano degli Interventi proposte dalla Amministrazione comunale e di 10 schede relative ad accordi tra soggetti pubblici e privati A.P.P. ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2014 numerate da 1 a 10.

La quarta Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 54 del 23.12.2013 ed è stata approvata sempre dal C.C. con delibera n. 13 del 7.4.2014. Ha riguardato 4 schede relative ad accordi tra soggetti pubblici e privati A.P.P. ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2014 numerate da 11 a 14.

La quinta Variante al PI è stata predisposta per accogliere le richieste di riclassificazione delle aree edificabili ai sensi della L.R. 4/2015 "varianti verdi".

Contenuti della variante parziale n. 6, APP n. 22

Soggetti interessati:

ZAVARIN LUCA PER VENETA PESCA S.R.L. E PALLADIO LEASING S.P.A.

E' stata presentata in data 1.12.2015, 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., in modo da poter aumentare la capacità edificatoria del terreno.

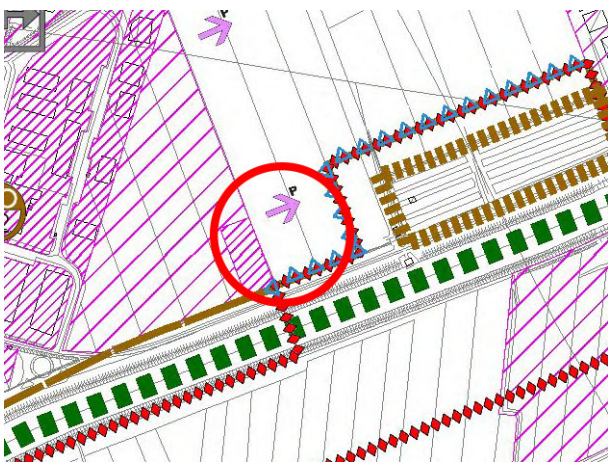
La trasformazione riguarda un'area della superficie di mq 9.840, ubicata in via Po Vecchio, con destinazione a Zona agricola E. La nuova destinazione è di Zona D4 (Agroindustriale).

L'area è identificata al Catasto Terreni al foglio 5 di Contarina, mappale n. 890.

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



Immagine aerea



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

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Tav. 4.1 - Carta della trasformabilità

LEGENDA

Confini Comunali

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - A.T.O.

- | | | |
|--|--|---------|
| | ATO 1: Porto Viro "città" | art. 22 |
| | ATO 2: Zona produttiva "Corridoio Romea" | art. 22 |
| | ATO 3: Zona produttiva portuale | art. 22 |
| | ATO 4: Il territorio agricolo | art. 22 |
| | ATO 5: Il sistema delle valli da pesca | art. 22 |
| | ATO6: Porto Levante e il sistema turistico lagunare e costiero | art. 22 |
| | ATO 7: Borgo Scanarello e le terre del turismo rurale | art. 22 |
| | ATO 8: Il sistema paesaggistico-ambientale dei fiumi | art. 22 |

AZIONI STRATEGICHE

- | | | |
|--|---|---------|
| | Aree di urbanizzazione consolidata residenziale | art. 27 |
| | Aree residenziali di trasformazione programmata | art. 28 |
| | Aree di urbanizzazione consolidata produttiva | art. 27 |
| | Aree produttive di trasformazione programmata | art. 28 |
| | Limiti fisici all'espansione | art. 30 |
| | Area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale | art. 31 |
| | Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza | art. 34 |
| | Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi | art. 32 |
| | Linee preferenziali di sviluppo insediativo (a prevalente destinazione residenziale) | art. 33 |
| | Linee preferenziali di sviluppo insediativo-Altre | art. 33 |
| | Linee preferenziali di sviluppo insediativo-produttivo | art. 33 |

VALORI E TUTELE

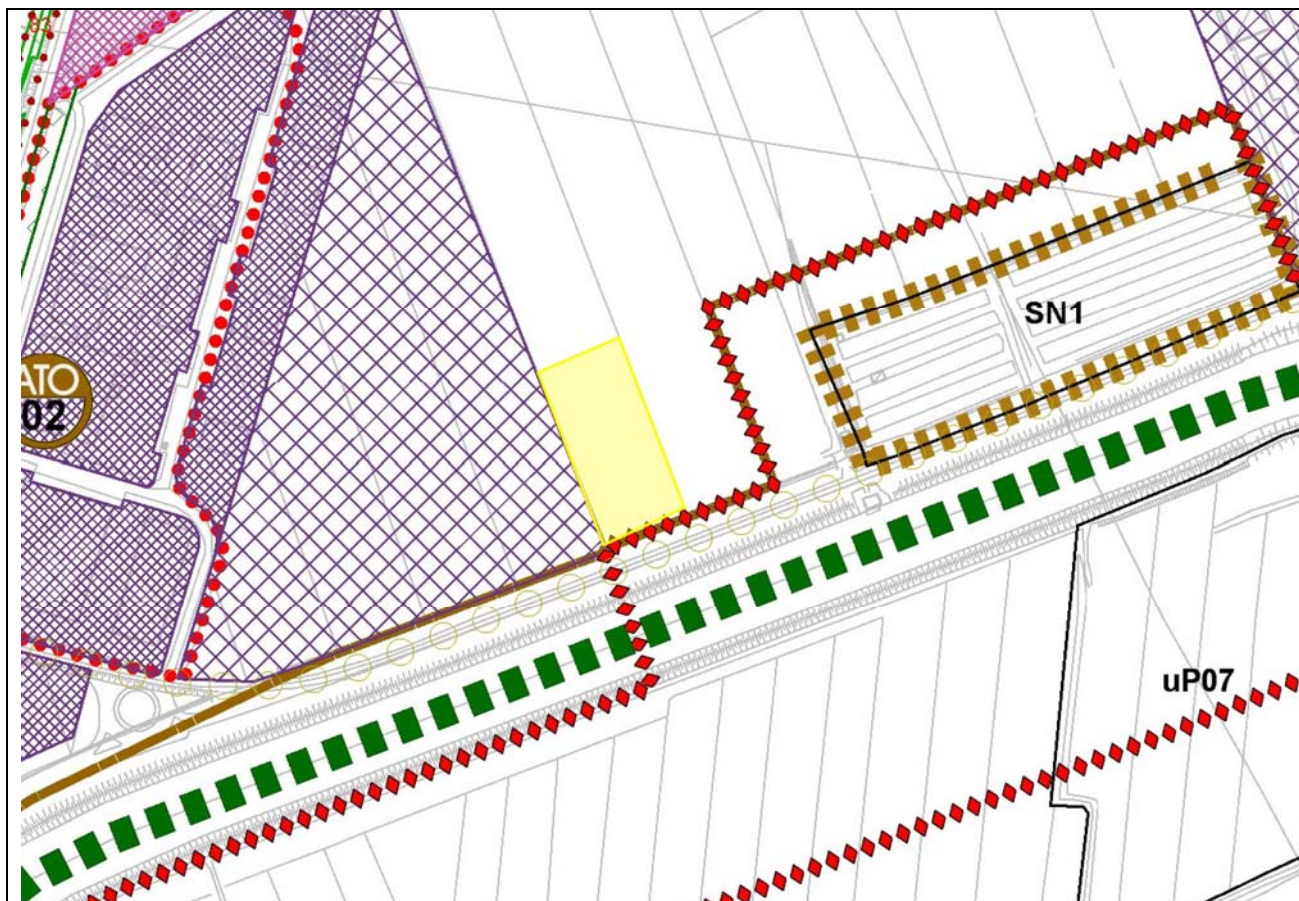
- | | | |
|--|--|---------|
| | Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione | art. 17 |
| | Ville individuate nelle pubblicazioni dell'istituto regionale per le Ville venete | art. 14 |
| | Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale | art. 14 |
| | Contesti figurativi dei complessi monumentali | art. 15 |
| | Coni visuali | art. 16 |
| | Centri storici | art. 13 |
| | Area nucleo (Core area) | art. 37 |
| | Area di connessione naturalistica (buffer zone) | art. 37 |
| | Corridoio ecologico principale | art. 37 |
| | Corridoio ecologico secondario | art. 37 |
| | Isola ad elevata naturalità (stepping stone) | art. 37 |
| | Barriere infrastrutturali | art. 10 |
| | Barriere naturali | art. 10 |
| | Ambiti per interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale | art. 35 |

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
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 16-centro culturale 17-centro sociale 18-centro reg.sperim.tartuicultura 20-attività di servizio sociale 21-cinema 24-sala da ballo 27-case per anziani 30-farmacia 32 poliambulatorio 33-casa di cura 35-cimitero 37-municipio 39-uffici pubblici 40-banche 43-carabinieri 52-ufficio postale 54-impianti telefonici 59-mercato 61-mercato ittico 68-centro raccolta/stoccaggio rifiuti 63-impianti idrici 64-impianti gas 65-impianti ENEL 67-impianti depurazione		
	F3-Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport – Verde pubblico	art. 57
83-giardino pubblico di quartiere 84-impianti sportivi di base 86-parco urbano		
	F4-Aree per parcheggi	art. 58
Area di sosta attrezzata		
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. 37
	Corridoio ecologico secondario	art. 37
	Dune fossili e relitti boscati	art. 65
	Ambiti di restauro ambientale	art. 66
	Zone umide e canneti	art. 67
	Aree di rispetto con particolare interesse paesistico ambientale	art. 68
	Aree intervento in zone di rispetto con particolare interesse paesistico ambientale	art. 69
	Alveo senile del Po	art. 71
	Golene	art. 72
	Relitti palustri	art. 73
	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
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 trasformata da zona E a Zona D4

CARATTERISTICHE DELLA TRASFORMAZIONE

Superficie dell'area da trasformare	Destinazione originaria	Nuova destinazione
mq 9.840	Zona E agricola	Zona D4 (Agroindustriale)

PEREQUAZIONE URBANISTICA

A	Superficie area	mq 9.840
B	Valore attuale <input type="checkbox"/> Da tabelle IMU <input checked="" type="checkbox"/> Valore agricolo medio (tab.provinciali)	€/mq 3,30
C	Valore dopo la trasformazione (da tabelle IMU)	€/mq 20,00
D	Plusvalore (AxC) - (AxB)	€ 196.800,00 – 32.472,00 = € 164.328,00
E	Percentuale da applicare per il calcolo del contributo perequativo	15%
F	Contributo perequativo (DxE)	€ 24.649,20

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. 6

APP n. 23

Area in via Po Vecchio

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 Geom. Mauro Siviero
Progetto urbanistico Arch. Andrea Disette

APRILE 2016

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 3.5.2011, ratificato con la deliberazione della G.R.V. n. 1263 del 3.8.2011 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 7.6.2012.

La seconda Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 39 del 2.8.2012 ed approvata, sempre dal C. C. con delibera n. 53 del 26.11.2012. Ha riguardato alcune modifiche di zona, normativa urbanistica e il piano particolareggiato dell'Area Centrale di Via Roma.

La terza Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 32 del 16.9.2013 ed è stata approvata sempre dal C.C. con delibera n. 52 del 23.12.2013. Ha riguardato nove schede di variante parziale al Piano degli Interventi proposte dalla Amministrazione comunale e di 10 schede relative ad accordi tra soggetti pubblici e privati A.P.P. ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2014 numerate da 1 a 10.

La quarta Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 54 del 23.12.2013 ed è stata approvata sempre dal C.C. con delibera n. 13 del 7.4.2014. Ha riguardato 4 schede relative ad accordi tra soggetti pubblici e privati A.P.P. ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2014 numerate da 11 a 14.

La quinta Variante al PI è stata predisposta per accogliere le richieste di riclassificazione delle aree edificabili ai sensi della L.R. 4/2015 "varianti verdi".

Contenuti della variante parziale n. 6, APP n. 23

Soggetti interessati:

BELCARO DORIANA PER CONTO DI AREA BLU S.R.L.

E' stata presentata in data 23.3.2016, prot. n. 6999, 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., in modo da poter aumentare la capacità edificatoria del terreno.

La trasformazione riguarda un'area della superficie di mq 8.605, ubicata in via Po Vecchio, con destinazione a Zona agricola E. La nuova destinazione è di Zona D1A (Produttiva e commerciale di progetto).

L'area è identificata al Catasto Terreni al foglio 5 di Contarina, mappale n. 792.

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



Immagine aerea



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

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Tav. 4.1 - Carta della trasformabilità

LEGENDA

Confini Comunali

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - A.T.O.

- | | | |
|--|--|---------|
| | ATO 1: Porto Viro "città" | art. 22 |
| | ATO 2: Zona produttiva "Corridoio Romea" | art. 22 |
| | ATO 3: Zona produttiva portuale | art. 22 |
| | ATO 4: Il territorio agricolo | art. 22 |
| | ATO 5: Il sistema delle valli da pesca | art. 22 |
| | ATO6: Porto Levante e il sistema turistico lagunare e costiero | art. 22 |
| | ATO 7: Borgo Scanarello e le terre del turismo rurale | art. 22 |
| | ATO 8: Il sistema paesaggistico-ambientale dei fiumi | art. 22 |

AZIONI STRATEGICHE

- | | | |
|--|---|---------|
| | Aree di urbanizzazione consolidata residenziale | art. 27 |
| | Aree residenziali di trasformazione programmata | art. 28 |
| | Aree di urbanizzazione consolidata produttiva | art. 27 |
| | Aree produttive di trasformazione programmata | art. 28 |
| | Limiti fisici all'espansione | art. 30 |
| | Area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale | art. 31 |
| | Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza | art. 34 |
| | Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi | art. 32 |
| | Linee preferenziali di sviluppo insediativo (a prevalente destinazione residenziale) | art. 33 |
| | Linee preferenziali di sviluppo insediativo-Altre | art. 33 |
| | Linee preferenziali di sviluppo insediativo-produttivo | art. 33 |

VALORI E TUTELE

- | | | |
|--|--|---------|
| | Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione | art. 17 |
| | Ville individuate nelle pubblicazioni dell'istituto regionale per le Ville venete | art. 14 |
| | Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale | art. 14 |
| | Contesti figurativi dei complessi monumentali | art. 15 |
| | Coni visuali | art. 16 |
| | Centri storici | art. 13 |
| | Area nucleo (Core area) | art. 37 |
| | Area di connessione naturalistica (buffer zone) | art. 37 |
| | Corridoio ecologico principale | art. 37 |
| | Corridoio ecologico secondario | art. 37 |
| | Isola ad elevata naturalità (stepping stone) | art. 37 |
| | Barriere infrastrutturali | art. 10 |
| | Barriere naturali | art. 10 |
| | Ambiti per interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale | art. 35 |

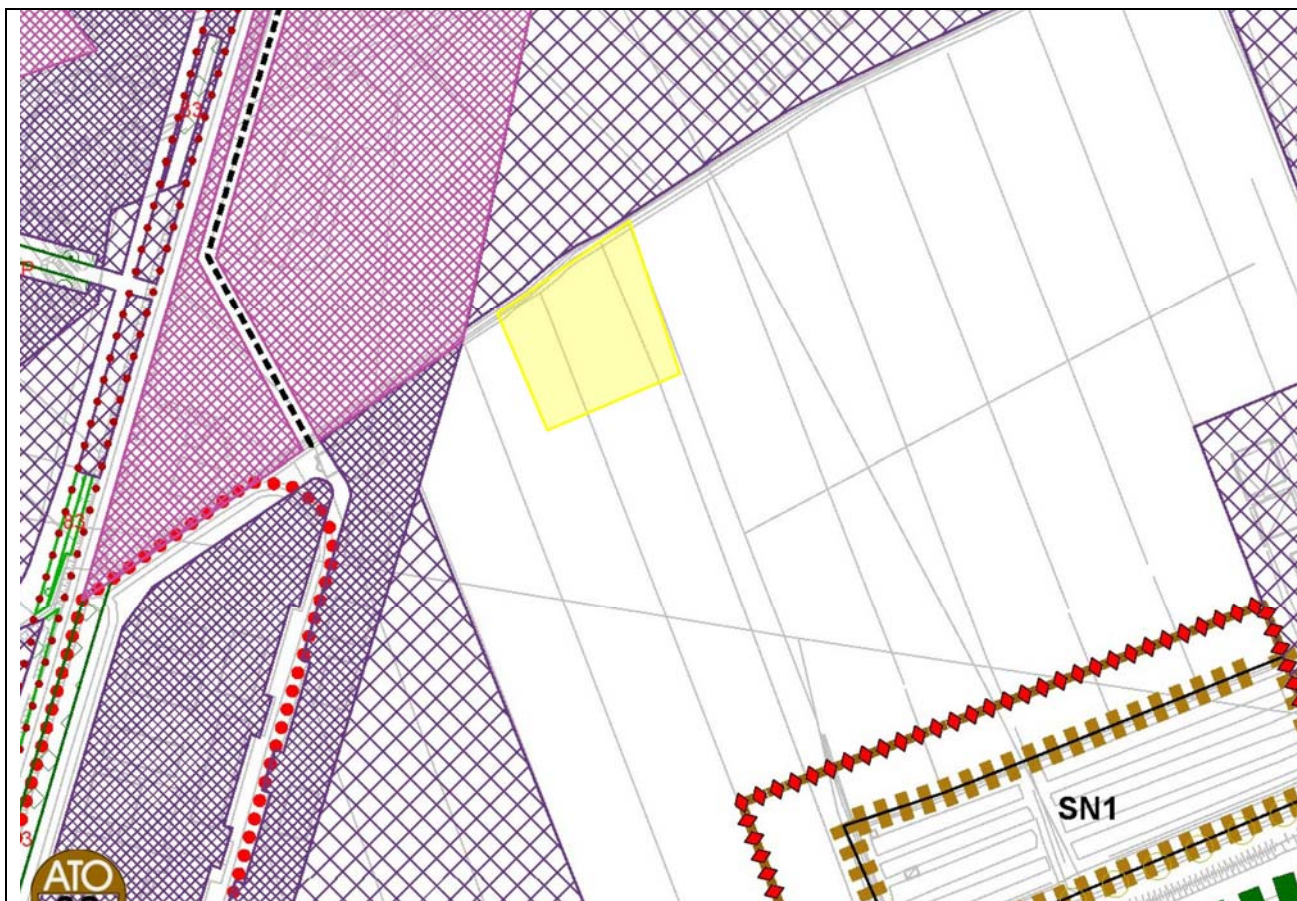
PIANO DEGLI INTERVENTI

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

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 16-centro culturale 17-centro sociale 18-centro reg.sperim.tartuicultura 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
	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. 37
	Corridoio ecologico secondario	art. 37
	Dune fossili e relitti boscati	art. 65
	Ambienti 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
	Ambienti 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 zona E a Zona D1A

CARATTERISTICHE DELLA TRASFORMAZIONE

Superficie dell'area da trasformare	Destinazione originaria	Nuova destinazione
mq 8.605	Zona E agricola	Zona D1A (Produttiva e commerciale di progetto)

PEREQUAZIONE URBANISTICA

A	Superficie area	mq 8.605
B	Valore attuale <input type="checkbox"/> Da tabelle IMU <input checked="" type="checkbox"/> Valore agricolo medio (tab.provinciali)	€/mq 3,30
C	Valore dopo la trasformazione (da tabelle IMU)	€/mq 35,00
D	Plusvalore (AxC) - (AxB)	€ 301.175,00 – 28.396,50 = € 272.778,50
E	Percentuale da applicare per il calcolo del contributo perequativo	15%
F	Contributo perequativo (DxE)	€ 40.916,78

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. 6

APP n. 24

Area in via Po Vecchio

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 Geom. Mauro Siviero
Progetto urbanistico Arch. Andrea Disette

APRILE 2016

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 3.5.2011, ratificato con la deliberazione della G.R.V. n. 1263 del 3.8.2011 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 7.6.2012.

La seconda Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 39 del 2.8.2012 ed approvata, sempre dal C. C. con delibera n. 53 del 26.11.2012. Ha riguardato alcune modifiche di zona, normativa urbanistica e il piano particolareggiato dell'Area Centrale di Via Roma.

La terza Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 32 del 16.9.2013 ed è stata approvata sempre dal C.C. con delibera n. 52 del 23.12.2013. Ha riguardato nove schede di variante parziale al Piano degli Interventi proposte dalla Amministrazione comunale e di 10 schede relative ad accordi tra soggetti pubblici e privati A.P.P. ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2014 numerate da 1 a 10.

La quarta Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 54 del 23.12.2013 ed è stata approvata sempre dal C.C. con delibera n. 13 del 7.4.2014. Ha riguardato 4 schede relative ad accordi tra soggetti pubblici e privati A.P.P. ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2014 numerate da 11 a 14.

La quinta Variante al PI è stata predisposta per accogliere le richieste di riclassificazione delle aree edificabili ai sensi della L.R. 4/2015 "varianti verdi".

Contenuti della variante parziale n. 6, APP n. 24

Soggetti interessati:

PAVAN ROBERTO

E' stata presentata in data 23.3.2016, prot. n. 7000, 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., in modo da poter aumentare la capacità edificatoria del terreno.

La trasformazione riguarda un'area della superficie di mq 8.021, ubicata in via Po Vecchio, con destinazione a Zona agricola E. La nuova destinazione è di Zona D1A (Produttiva e commerciale di progetto).

Successivamente con una osservazione in data 15.7.2016 prot. 15944 la nuova destinazione è stata modificata in Zona D4 (agroindustriale).

L'area è identificata al Catasto Terreni al foglio 5 di Contarina, mappale n. 1101.

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



Immagine aerea



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

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Tav. 4.1 - Carta della trasformabilità

LEGENDA

Confini Comunali

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - A.T.O.

- | | | |
|--|--|---------|
| | ATO 1: Porto Viro "città" | art. 22 |
| | ATO 2: Zona produttiva "Corridoio Romea" | art. 22 |
| | ATO 3: Zona produttiva portuale | art. 22 |
| | ATO 4: Il territorio agricolo | art. 22 |
| | ATO 5: Il sistema delle valli da pesca | art. 22 |
| | ATO6: Porto Levante e il sistema turistico lagunare e costiero | art. 22 |
| | ATO 7: Borgo Scanarello e le terre del turismo rurale | art. 22 |
| | ATO 8: Il sistema paesaggistico-ambientale dei fiumi | art. 22 |

AZIONI STRATEGICHE

- | | | |
|--|---|---------|
| | Aree di urbanizzazione consolidata residenziale | art. 27 |
| | Aree residenziali di trasformazione programmata | art. 28 |
| | Aree di urbanizzazione consolidata produttiva | art. 27 |
| | Aree produttive di trasformazione programmata | art. 28 |
| | Limiti fisici all'espansione | art. 30 |
| | Area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale | art. 31 |
| | Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza | art. 34 |
| | Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi | art. 32 |
| | Linee preferenziali di sviluppo insediativo (a prevalente destinazione residenziale) | art. 33 |
| | Linee preferenziali di sviluppo insediativo-Altre | art. 33 |
| | Linee preferenziali di sviluppo insediativo-produttivo | art. 33 |

VALORI E TUTELE

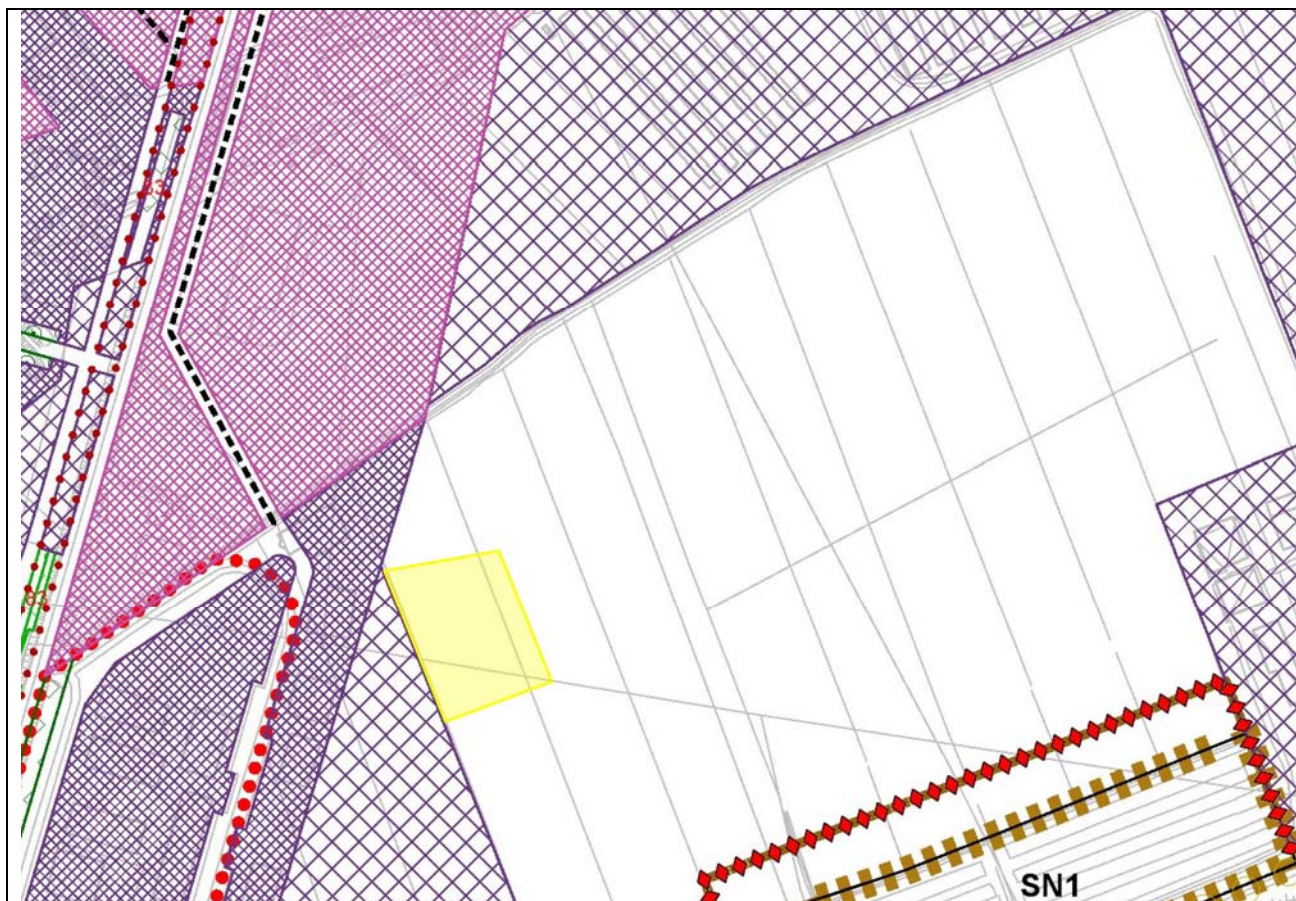
- | | | |
|--|--|---------|
| | Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione | art. 17 |
| | Ville individuate nelle pubblicazioni dell'istituto regionale per le Ville venete | art. 14 |
| | Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale | art. 14 |
| | Contesti figurativi dei complessi monumentali | art. 15 |
| | Coni visuali | art. 16 |
| | Centri storici | art. 13 |
| | Area nucleo (Core area) | art. 37 |
| | Area di connessione naturalistica (buffer zone) | art. 37 |
| | Corridoio ecologico principale | art. 37 |
| | Corridoio ecologico secondario | art. 37 |
| | Isola ad elevata naturalità (stepping stone) | art. 37 |
| | Barriere infrastrutturali | art. 10 |
| | Barriere naturali | art. 10 |
| | Ambiti per interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale | art. 35 |

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
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 16-centro culturale 17-centro sociale 18-centro reg.sperim.tartuicultura 20-attività di servizio sociale 21-cinema 24-sala da ballo 27-case per anziani 30-farmacia 32 poliambulatorio 33-casa di cura 35-cimitero 37-municipio 39-uffici pubblici 40-banche 43-carabinieri 52-ufficio postale 54-impianti telefonici 59-mercato 61-mercato ittico 68-centro raccolta/stoccaggio rifiuti 63-impianti idrici 64-impianti gas 65-impianti ENEL 67-impianti depurazione		
	F3-Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport – Verde pubblico	art. 57
83-giardino pubblico di quartiere 84-impianti sportivi di base 86-parco urbano		
	F4-Aree per parcheggi	art. 58
Area di sosta attrezzata		
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. 37
	Corridoio ecologico secondario	art. 37
	Dune fossili e relitti boscati	art. 65
	Ambiti di restauro ambientale	art. 66
	Zone umide e canneti	art. 67
	Aree di rispetto con particolare interesse paesistico ambientale	art. 68
	Aree intervento in zone di rispetto con particolare interesse paesistico ambientale	art. 69
	Alveo senile del Po	art. 71
	Golene	art. 72
	Relitti palustri	art. 73
	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
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 trasformata da zona E a Zona D4

CARATTERISTICHE DELLA TRASFORMAZIONE

Superficie dell'area da trasformare	Destinazione originaria	Nuova destinazione
mq 8.021	Zona E agricola	Zona D4 (agroindustriale)

PEREQUAZIONE URBANISTICA

A	Superficie area	mq 8.021
B	Valore attuale <input type="checkbox"/> Da tabelle IMU <input checked="" type="checkbox"/> Valore agricolo medio (tab.provinciali)	€/mq 3,30
C	Valore dopo la trasformazione (da tabelle IMU)	€/mq 20,00
D	Plusvalore (AxC) - (AxB)	€ 160.420,00 – 26.469,30 = € 133.950,70
E	Percentuale da applicare per il calcolo del contributo perequativo	15%
F	Contributo perequativo (DxE)	€ 20.092,61

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. 6

APP n. 25

Area in via Fiume

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 Geom. Mauro Siviero
Progetto urbanistico Arch. Andrea Disette

APRILE 2016

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 3.5.2011, ratificato con la deliberazione della G.R.V. n. 1263 del 3.8.2011 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 7.6.2012.

La seconda Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 39 del 2.8.2012 ed approvata, sempre dal C. C. con delibera n. 53 del 26.11.2012. Ha riguardato alcune modifiche di zona, normativa urbanistica e il piano particolareggiato dell'Area Centrale di Via Roma.

La terza Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 32 del 16.9.2013 ed è stata approvata sempre dal C.C. con delibera n. 52 del 23.12.2013. Ha riguardato nove schede di variante parziale al Piano degli Interventi proposte dalla Amministrazione comunale e di 10 schede relative ad accordi tra soggetti pubblici e privati A.P.P. ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2014 numerate da 1 a 10.

La quarta Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 54 del 23.12.2013 ed è stata approvata sempre dal C.C. con delibera n. 13 del 7.4.2014. Ha riguardato 4 schede relative ad accordi tra soggetti pubblici e privati A.P.P. ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2014 numerate da 11 a 14.

La quinta Variante al PI è stata predisposta per accogliere le richieste di riclassificazione delle aree edificabili ai sensi della L.R. 4/2015 "varianti verdi".

Contenuti della variante parziale n. 6, APP n. 25

Soggetti interessati:

DESTRO LUCIANO

E' stata presentata in data 1.4.2016, prot. n. 7519, 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., in modo da poter aumentare la capacità edificatoria del terreno.

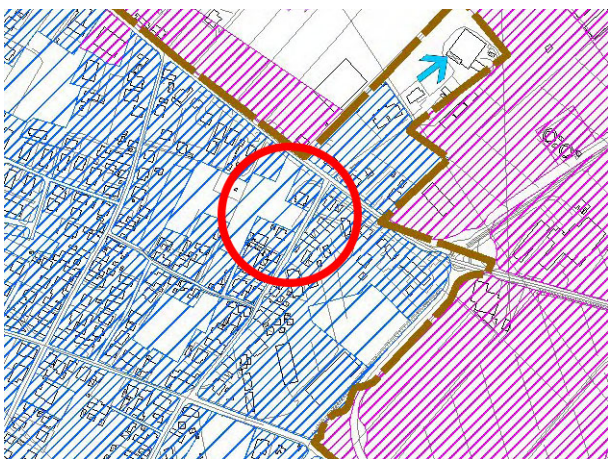
La trasformazione riguarda un'area della superficie di mq 734, ubicata in via Fiume, con destinazione a Zona residenziale C2.3 (Semiestensiva di progetto). La nuova destinazione è di Zona residenziale B3 (Semiestensiva esistente).

L'area è identificata al Catasto Terreni al foglio 4 di Contarina, mappale n. 407

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



Immagine aerea



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

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Tav. 4.1 - Carta della trasformabilità

LEGENDA

Confini Comunali

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - A.T.O.

- | | | |
|--|--|---------|
| | ATO 1: Porto Viro "città" | art. 22 |
| | ATO 2: Zona produttiva "Corridoio Romea" | art. 22 |
| | ATO 3: Zona produttiva portuale | art. 22 |
| | ATO 4: Il territorio agricolo | art. 22 |
| | ATO 5: Il sistema delle valli da pesca | art. 22 |
| | ATO6: Porto Levante e il sistema turistico lagunare e costiero | art. 22 |
| | ATO 7: Borgo Scanarello e le terre del turismo rurale | art. 22 |
| | ATO 8: Il sistema paesaggistico-ambientale dei fiumi | art. 22 |

AZIONI STRATEGICHE

- | | | |
|--|---|---------|
| | Aree di urbanizzazione consolidata residenziale | art. 27 |
| | Aree residenziali di trasformazione programmata | art. 28 |
| | Aree di urbanizzazione consolidata produttiva | art. 27 |
| | Aree produttive di trasformazione programmata | art. 28 |
| | Limiti fisici all'espansione | art. 30 |
| | Area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale | art. 31 |
| | Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza | art. 34 |
| | Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi | art. 32 |
| | Linee preferenziali di sviluppo insediativo (a prevalente destinazione residenziale) | art. 33 |
| | Linee preferenziali di sviluppo insediativo-Altre | art. 33 |
| | Linee preferenziali di sviluppo insediativo-produttivo | art. 33 |

VALORI E TUTELE

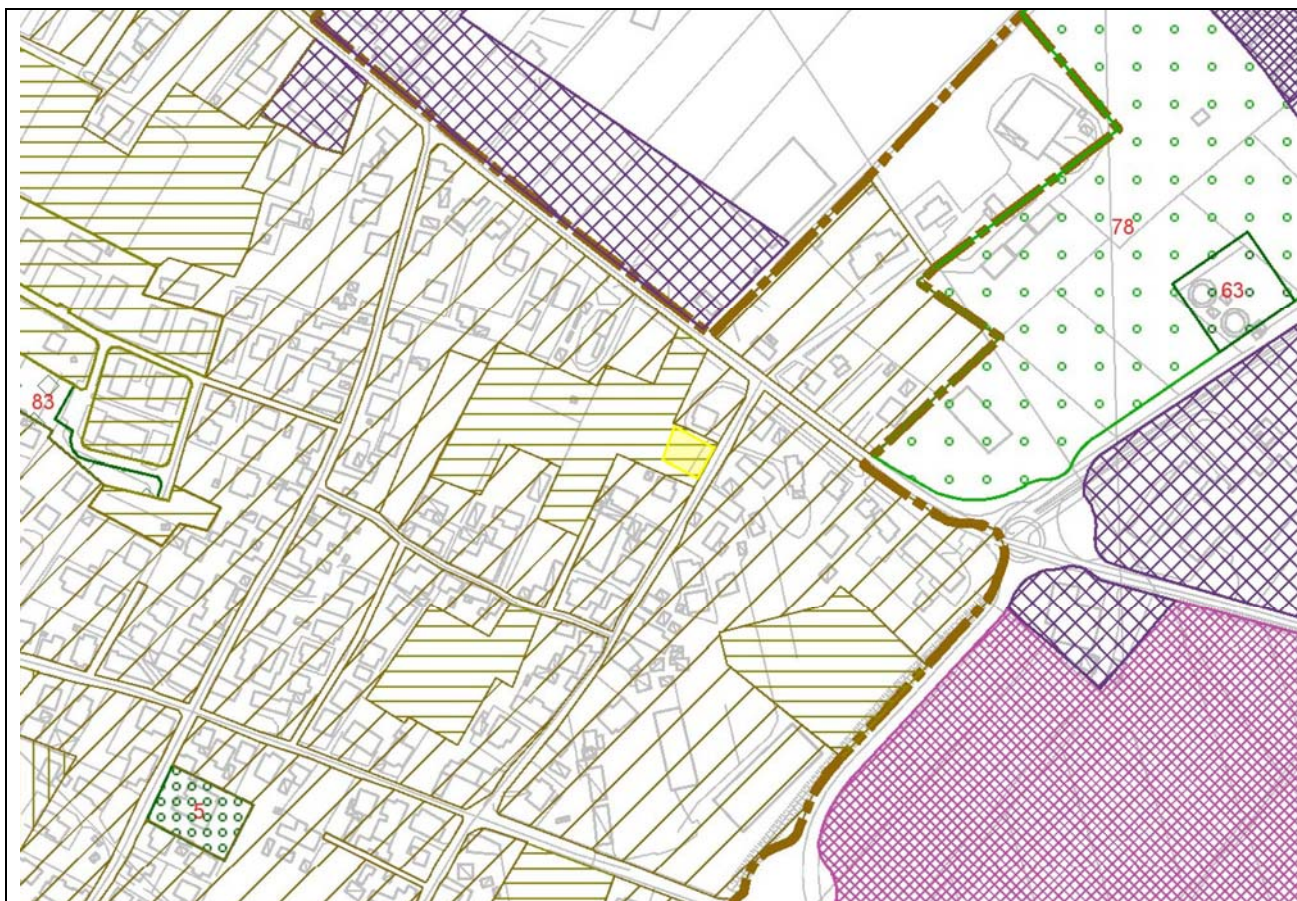
- | | | |
|--|--|---------|
| | Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione | art. 17 |
| | Ville individuate nelle pubblicazioni dell'istituto regionale per le Ville venete | art. 14 |
| | Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale | art. 14 |
| | Contesti figurativi dei complessi monumentali | art. 15 |
| | Coni visuali | art. 16 |
| | Centri storici | art. 13 |
| | Area nucleo (Core area) | art. 37 |
| | Area di connessione naturalistica (buffer zone) | art. 37 |
| | Corridoio ecologico principale | art. 37 |
| | Corridoio ecologico secondario | art. 37 |
| | Isola ad elevata naturalità (stepping stone) | art. 37 |
| | Barriere infrastrutturali | art. 10 |
| | Barriere naturali | art. 10 |
| | Ambiti per interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale | art. 35 |

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
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 16-centro culturale 17-centro sociale 18-centro reg.sperim.tartufo 20-attività di servizio sociale 21-cinema 24-sala da ballo 27-case per anziani 30-farmacia 32-poliambulatorio 33-casa di cura 35-cimitero 37-municipio 39-uffici pubblici 40-banche 43-carabinieri 52-ufficio postale 54-impianti telefonici 59-mercato 61-mercato ittico 68-centro raccolta/stoccaggio rifiuti 63-impianti idrici 64-impianti gas 65-impianti ENEL 67-impianti depurazione		
	F3-Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport – Verde pubblico	art. 57
83-giardino pubblico di quartiere 84-impianti sportivi di base 86-parco urbano		
	F4-Aree per parcheggi	art. 58
	Area di sosta attrezzata	art.
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. 37
	Corridoio ecologico secondario	art. 37
	Dune fossili e relitti boscati	art. 65
	Ambiti di restauro ambientale	art. 66
	Zone umide e canneti	art. 67
	Aree di rispetto con particolare interesse paesistico ambientale	art. 68
	Aree intervento in zone di rispetto con particolare interesse paesistico ambientale	art. 69
	Alveo senile del Po	art. 71
	Golene	art. 72
	Relitti palustri	art. 73
	Paleovalle	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 trasformata da zona C2.3 a zona B3

CARATTERISTICHE DELLA TRASFORMAZIONE

Superficie dell'area da trasformare	Destinazione originaria	Nuova destinazione
mq 734	Zona C2.3 (Semiestensiva progetto)	Zona B3 (Semiestensiva esistente)

PEREQUAZIONE URBANISTICA

A	Superficie area	mq 734
B	Valore attuale <input checked="" type="checkbox"/> Da tabelle IMU <input type="checkbox"/> Valore agricolo medio (tab.provinciali)	€/mq 40,00
C	Valore dopo la trasformazione (da tabelle IMU)	€/mq 80,00
D	Plusvalore (AxC) - (AxB)	€ 58.720,00 – 29.360,00 = € 29.360,00
E	Percentuale da applicare per il calcolo del contributo perequativo	25%
F	Contributo perequativo (DxE)	€ 7.340,00