



Comune di
Isola Rizza

Provincia di
Verona

II PI

Elaborato



Scala



Allegato_A_DDR_15_17-02-2025



GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Geom. Stefano Zanchi

Istruttori Amministrativi
Arch. Dennis Galeazzi
Arch. Tanja Zuliani

Progettista Incaricato
Arch. Emanuela Volta

Elaborazione grafica
Dott. Pian. Andrea Bertanzon

Collaboratore
Arch. Eliana Alberti

Comune di Isola Rizza
Sindaco Vittoria Calò

Progettista incaricata
Arch. Emanuela Volta



**MODULO DI IDENTIFICAZIONE DEL P/P/P/I/A RISPETTO AL
CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA IN MATERIA DI VINCA**

DENOMINAZIONE PIANO

II PI

REQUISITI

- Il P/P/P/I/A non è in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati con la disciplina statale e regionale in materia di misure di conservazione ovvero con gli eventuali Piani di Gestione di cui agli articoli 4 e 6 del D.P.R. n. 357/1997 e ss.mm.ii. per le Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS).
- Il P/P/P/I/A non è in contrasto con i regimi di tutela delle specie animali e vegetali, di cui agli articoli 12 e 13 della Direttiva 92/43/CEE "Habitat" e all'articolo 4 della Direttiva 2009/147/CE "Uccelli", nelle loro aree di ripartizione naturale.

CONDIZIONI RICONOSCIUTE

- Il P/P/P/I/A è localizzato all'esterno dei siti della rete Natura 2000 e gli effetti che ne derivano, singolarmente o congiuntamente, non coinvolgono tali siti direttamente o indirettamente.
- Il P/P/P/I/A ricade all'interno di superfici impermeabilizzate degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2 della legge regionale 06 giugno 2017, n. 14, individuati nei PAT/PI già oggetto di Valutazione Ambientale Strategica.

COROGRAFIA

Riportare l'estratto cartografico del P/P/P/I/A rispetto ai siti della rete Natura 2000.

Estratto cartografico reperito sul sito della Regione Veneto.
(<https://idt2.regione.veneto.it/it/webgis/viewer?webgisId=219>)

Il Comune di Isola Rizza non è interessato da SIC o ZPS

I siti Natura 2000 più prossimi al territorio comunale sono:

- ZSC, ZPS IT3210014 - Palude del Feniletto, che si trova a circa 4 km in direzione nord - ovest
- ZSC IT3210042 - Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine, che si trova a circa 2.50 km ad est

Di seguito si riporta estratto cartografico con individuazione del territorio comunale e dei siti Natura 2000.



DESCRIZIONE P/P/P/I/A

Il presente II PI nella fase in valutazione prevede l'inserimento delle seguenti tematiche:

- Tematica n° 1: n° 8 manifestazioni - Rischedature ambiti di Centro Storico e Corti Rurali
- Tematica n° 2: n° 5 manifestazioni - Schedatura dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo
- Tematica n° 3: n° 3 manifestazioni - Modifica di zonizzazione – nuove zone F

PUNTO DI VARIANTE N° 1 – RISCHEDATURE AMBITI DI CENTRO STORICO E CORTI RURALI

Il presente Piano degli Interventi n° 2 al PI inserisce OTTO nuove rischedature di ambiti di centro storico; in un caso si prevede anche modifica della zonizzazione a C1 limitrofa al Centro Storico.

Si riportano le manifestazioni di interesse inserite nella Variante, raccolte in uno specifico allegato progettuale.

Manifestazione di interesse n° 1

Prot. 4441 del 05/06/2024

Prot. 2954 del 10/04/2025

Richiesta variante destinazione urbanistica:

- schedatura del fabbricato (attualmente in ZTO A priva di grado di protezione);
- assegnazione di grado protezione ridotto che consenta demolizione/ricostruzione presentando sagoma e volumetrie;
- possibilità di demolire e ricostruire come volume ex novo il volume sub 2 che ricade in C1, ammettendo l'ampliamento del porticato.

Individuazione catastale: Foglio n. 2 map. 914

Indirizzo: Via Parrocchia

Manifestazione di interesse n° 6

Prot. 7457 del 30/09/2024

Richiesta variante puntuale alla schedatura di fabbricato in centro storico, facente parte delle schedature n. 8/a e 8/b, in vista di una ristrutturazione globale del fabbricato in modo da poter applicare la LRV Veneto 2050

Individuazione catastale: Foglio n. 2 map. 36

Indirizzo: Via Roma, 89

Manifestazione di interesse n° 7

Prot. 7460 del 30/09/2024

Richiesta variante puntuale schedatura di fabbricato in centro storico, facente parte delle schedature n. 14/a e 14/b, con modifica del cambio di grado al fine di preservare i volumi esistenti, per i quali ad oggi è prevista la parziale demolizione.

Individuazione catastale: Foglio n. 2 mapp. 60 - 61 sub 1

Indirizzo: Via Roma, 42

Manifestazione di interesse n° 8

Prot. 7461 del 30/09/2024

Richiesta variante puntuale schedatura di fabbricato in centro storico, facente parte delle schedature n. 14/a e 14/b, con modifica del cambio di grado al fine di preservare i volumi esistenti, per i quali ad oggi è prevista la parziale demolizione.

Individuazione catastale: Foglio n. 2 map. 61 sub 2

Indirizzo: Via Roma, 38

Manifestazione di interesse n° 9

Prot. 7463 del 30/09/2024

Richiesta variante puntuale schedatura di fabbricato in centro storico, facente parte delle schedature n. 14/a e 14/b, con modifica del cambio di grado al fine di preservare i volumi esistenti, per i quali ad oggi è prevista la parziale demolizione.

Individuazione catastale: Foglio n. 2 mapp. 65 - 567 sub 1 - 2

Indirizzo: Via Roma, 34

Manifestazione di interesse n° 13

Prot. 7896 del 15/10/2024

Richiesta variante puntuale schedatura di fabbricato in centro storico, con modifica del cambio di grado da GP8 "demolizione senza ricostruzione" a GP6 "ristrutturazione globale"

Individuazione catastale: Foglio n. 2 mapp. 167 - 685

Indirizzo: Via Salvo D'Acquisto, 18

Manifestazione di interesse n° 22

Prot. 8955 del 21/11/2024

Richiesta variante puntuale schedatura di fabbricato in centro storico, con modifica del cambio di grado da ristrutturazione globale a demolizione senza ricostruzione mediante intervento edilizio diretto; si chiede venga resa esplicita la possibilità di attuare i disposti di Veneto 2050 per i restanti fabbricati componenti la corte.

Individuazione catastale: Foglio n. 19 map. 314 sub 13 parte e 15 parte

Indirizzo: Via Corte Casalino, 840

Manifestazione di interesse n° 23

Prot. 8991 del 22/11/2024

Richiesta variante puntuale schedatura di fabbricato in centro storico, con attribuzione del grado di protezione GP7 "demolizione e ricostruzione" al fine di eseguire interventi di ristrutturazione sull'immobile a destinazione residenziale

Individuazione catastale: Foglio n. 614 sub 2

Indirizzo: Via Parrocchia, 400

PUNTO DI VARIANTE N° 2 – SCHEDATURA DEI FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

Il presente Piano degli Interventi n° 2 inserisce CINQUE nuove rischedature di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo.

Si riportano le manifestazioni di interesse inserite nella Variante, raccolte in uno specifico allegato progettuale.

Manifestazione di interesse n° 4

Prot. 7210 del 20/09/2024

Prot. 9072 del 06/11/2025

Viene richiesta la trasformazione cambio d'uso da agricolo a residenziale del piano terra di fabbricato di proprietà in quanto magazzino agricolo non funzionale attualmente con superficie pari a 42.50 mq, mentre la limitrofa porzione

attualmente a residenziale ha superficie pari a 270,20 mq. Il volume esistente è pari a 798,85 mc e si chiede ampliamento di 140 mc al fine di ottenere 938,90 mc a destinazione residenziale.

Individuazione catastale: Foglio n. 21 map. 56

Indirizzo: Via Casari, 1033

Manifestazione di interesse n° 19

Prot. 8860 del 19/11/2024

Viene chiesta la possibilità di fare il cambio d'uso del fabbricato ex agricolo a residenziale per ricavare due unità immobiliari all'interno dell'ambito di edificazione diffusa di Via Bovolino. Il fabbricato, oggi dismesso, presenta superficie coperta pari a 100,70mq, insistente su lotto di 1040 mq, con volume pario a 680,34 mc. Si chiede di recuperare tutta la volumetria esistente e di convertirla in residenziale con la realizzazione di due unità immobiliare oltre a parcheggio scoperto di pertinenza di 70 mq.

Individuazione catastale: Foglio n. 6 map. 539 sub 2

Indirizzo: Via Bovolino

Manifestazione di interesse n° 20

Prot. 8889 del 19/11/2024

Viene chiesto il riconoscimento di fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo, per edificio inserito in ambito di edificazione diffusa. Il fabbricato attualmente ha destinazione d'uso a deposito prodotti con superficie totale pari a 205 mq; si chiede demolizione e ricostruzione con variazione di sedime mantenendo invariato il volume pari a 800 mc da destinarsi a residenza.

Individuazione catastale: Foglio n. 8 mapp. 119 – 215

Indirizzo: Via San Salvaro, 612

Manifestazione di interesse n° 21

Prot. 8951 del 21/11/2024

Prot. 9477 del 17/11/2025

Viene chiesta la possibilità di fare il cambio d'uso a residenziale del piano terra del fabbricato entro l'ambito di edificazione diffusa di Via Muselle, con la possibilità di attuare una ristrutturazione parziale dell'immobile in oggetto.

Il fabbricato presenta una superficie coperta di 144 mq, la porzione oggetto di richiesta presenta volume pari a 105.78 mc (35.68*2.98h).

Individuazione catastale: Foglio n. 11 map. 271 sub 2

Indirizzo: Via Muselle, 798

Manifestazione di interesse n° 28

Prot. 9112 del 10/11/2025

Viene chiesto il riconoscimento di fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo attualmente a destinazione d'uso magazzino con volume pari a 700 mc. Si chiede cambio d'uso a residenziale e la possibilità di attuare un intervento edilizio diretto di demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime a parità di volume o intervento di ristrutturazione totale

Individuazione catastale: Foglio n. 15 mapp. 431

Indirizzo: Via Casotti, 1337

PUNTO DI VARIANTE N° 3 - MODIFICA DI ZONIZZAZIONE – NUOVE ZONE F E MODIFICA ZONE F

Il presente Piano degli Interventi n° 2 inserisce tre modifiche di zonizzazione relativamente a ZTO F.

Si riportano di seguito le modifiche grafiche riportate dal PI:

Manifestazione di interesse n° 10

Prot. 7633 del 30/09/2024

Si chiede che venga trasformata la zonizzazione urbanistica del mappale di proprietà (mapp. 207) da ZTO parte in zona A Centro storico e parte in zona C1 residenziale di completamento, in Zona F2 Aree attrezzature d'interesse comune come la limitrofa area di proprietà (mapp.130-741-742-743-745).

Tale richiesta ha lo scopo di accorpate l'area in oggetto a quella limitrofa di uguale proprietà ed unificare gli interventi futuri a favore della "Fondazione Luigi Ferrari".

Il fabbricato già esistente sull'area, in fase successiva, verrà ristrutturato per creare locali per la fisioterapia a servizio della struttura principale. Sull'area esterna invece, verrebbero realizzate delle tettoie con soprastanti pannelli fotovoltaici ai fini del risparmio energetico e tutela dell'ambiente, a servizio della struttura.

Individuazione catastale: Foglio n. 2 map. 207

Indirizzo: Via Parrocchia, 320

Manifestazione di interesse n° 12

Prot. 7831 del 11/10/2024

Si chiede che venga trasformata la zonizzazione urbanistica, Z.T.O., del mappale di proprietà in oggetto (parte mapp. 130) da parte in C1 residenziale di completamento (parte) e zona E agricola con verde privato (parte), in Zona F2 Aree attrezzature d'interesse comune come la limitrofa area di proprietà (mapp. 130 parte-741-742-743-745). La richiesta di riqualificazione dell'area ha lo scopo di uniformare urbanisticamente la zona (che ricade anch'essa sul mapp. 130) tutta in zona F2 Aree attrezzature d'interesse comune.

Sull'area verrebbero realizzate delle tettoie con soprastanti pannelli fotovoltaici ai fini del risparmio energetico e tutela dell'ambiente, a servizio della struttura principale della "Fondazione Luigi Ferrari".

Individuazione catastale: Foglio n. 2 map. 130 (parte)

Indirizzo: Via Parrocchia, 228

Manifestazione di interesse n° 27

Prot. 1252 del 17/02/2025

Prot. 2645 del 01/04/2025

Si chiede di poter realizzare "campo coperto" per la movimentazione dei cavalli, da ubicarsi sul mappale 240, all'interno dell'ambito indicato come ZTO F2 – Maneggio; trattasi di una copertura tipo tensostruttura o tendostruttura con dimensioni pari a 20x40ml, da realizzarsi sul map. 240.

Si chiede inoltre la proroga della convenzione precedentemente stipulata rep. n. 192 del 14 giugno 2013 inerente l'ampliamento dell'area adibita a maneggio (map. 241). Inoltre si chiede aggiornamento dello schema di convenzione con il maneggio a favore dei cittadini residenti a Isola Rizza.

Individuazione catastale: Foglio n. 16 map. 240-241

Indirizzo: Via Roveri, 363

CONTESTO TERRITORIALE

Il quadro ambientale di Isola Rizza è quello del paesaggio agricolo di pianura, in cui l'attività agricola ha scarsa rilevanza nell'economia del territorio ed è caratterizzato da una cospicua presenza di insediamenti residenziali, con un patrimonio storico architettonico rappresentato dalle corti rurali.

Per quanto riguarda gli aspetti naturalistici, il Comune sorge in un territorio pianeggiante di origine alluvionale, compreso tra i corsi d'acqua del Tartaro e del Menago, che hanno storicamente modellato l'assetto idrografico e agricolo dell'area. Il paesaggio è caratterizzato da un reticolo ordinato di canali di bonifica e irrigazione, arginature e fossati laterali alla viabilità rurale; elementi che testimoniano un sistema di regimazione delle acque di lunga evoluzione, frutto di interventi dalla bonifica medievale fino a quelle ottocentesche e novecentesche.

Il paesaggio agrario è dominato da colture intensive — cerealicole, orticole e frutticole — con presenze residuali di filari, siepi e fasce boscate lungo i corsi d'acqua, che costituiscono elementi lineari di mitigazione ambientale e corridoi ecologici.

L'assenza di rilievi conferisce al territorio un orizzonte visivo ampio e aperto, dove costruito e agricolo sono percepiti in stretta relazione; edifici storici, campanili e sistemi poderali emergono come punti di riferimento visivo nel tessuto rurale.

Dal punto di vista paesaggistico-culturale, il territorio rappresenta un paesaggio di bonifica e colonizzazione agricola, con valenze storiche legate alla presenza di antichi insediamenti, percorsi rurali, manufatti idraulici e architetture agrarie che costituiscono la memoria materiale del luogo.

Le aree inserite nel Piano degli Interventi riguardano edifici inseriti in ambiti di centro storico o corti rurali o non più funzionali alla condizione del fondo, oltre a modifica di zonizzazione a nuove zone F. I punti di variante non comportano modificazioni del territorio che possano causare pregiudizio all'ambiente circostante o interferire con l'ecosistema ambientale del territorio.

Si sottolinea che la variante al Piano non comporta alcuna riduzione di vegetazione di interesse conservazionistico o habitat di specie.