Comune di
Isola Rizza

Provincia di
Verona

II PI
II FASE

Elaborato				Scala	

Relazione programmatica ed elaborati progettuali
Estratti Normativi e Cartografici



GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Geom. Stefano Zanchi

Istruttori tecnici
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

STUDIO DI URBANISTICA – ARCHITETTURA – VALUTAZIONI AMBIENTALI
Arch. Emanuela Volta
via belvedere 4d – 37064 Povegliano V.se Verona – Via leoncino 24 370121 Verona
Email: volta.emanuela@gmail.com – PEC e.volta@pec.it

Febbraio 2026

Sommario

PREMESSA 2

1. IL PIANO DEGLI INTERVENTI: PROCEDURA 3

2. OGGETTI DELLA VARIANTE PUNTUALE 4

2.1. PUNTO DI VARIANTE N° 1 – RISCHEDATURA ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA 5

Man. 2 6

Man.24 10

2.2. PUNTO DI VARIANTE N° 2 – MODIFICA DI ZONIZZAZIONE 12

Man.16 13

Man.29 19

2.3. PUNTO DI VARIANTE N° 3 – AREE DI RIQUALIFICAZIONE E CONVERSIONE 23

Man.26 24

3. PEREQUAZIONE 29

4. LA VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO 31

5. GLI ELABORATI DI PIANO 33

PREMESSA

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e il Piano degli Interventi (PI), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (PRC). Il PRC permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio, attraverso la riformulazione complessiva dello strumento urbanistico e della disciplina delle trasformazioni. Il PATI è stato adottato con deliberazione di C.C. n. 19 del 19.04.2011 avente ad oggetto: "PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE DEI COMUNI DI ISOLA RIZZA E SAN PIETRO DI MORUBIO (PATI) adozione ai sensi dell'art. 15 della LR n. 11/2004.
Il PATI è stato approvato con VTR n. 51 del 13.06.2012, Conferenza di Servizi in data 20.06.2012 ai sensi dell'articolo 15, comma 6, della LR 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1264 del 03.07.2012. La DGRV è stata pubblicata nel BUR n. 58 del 24.07.2012. L'Amministrazione ha quindi avviato il processo di redazione al Piano degli Interventi, in attuazione delle scelte operate nel PATI.
Con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 28.11.2012 è stato illustrato il "Documento del Sindaco" contenente gli intenti del Primo Piano degli Interventi, così come previsto dall'articolo 18, comma 1, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. e si è dato avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concentrazione sullo strumento urbanistico in formazione con gli enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PATI non deve essere intesa nella sua totalità in capo al primo PI, ma avviene selettivamente in più fasi successive, attraverso più PI che predispongono l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo. In ogni caso i PI operano nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PATI e non compromettono con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PATI stesso.
Il P.R.C. di Isola Rizza è costituito da:

- P.A.T.I. di Isola Rizza e San Pietro di Morubio approvato con Conferenza di Servizi in data 20.06.2012, ai sensi dell'art. 15, comma 6, LR. n. 11/2004; con Deliberazione di Giunta Regione del Veneto n. 1264 del 03.07.2012, pubblicata nel B.U.R. n. 58 del 24.07.2012, è stato approvato il P.A.T.I.;
- Primo Piano degli Interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 30 in data 12.09.2013;
- 1^ variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 01.12.2014;
- 2^ variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 12.11.2015;
- 3^ variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 07.03.2016;
- 4^ variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 31.05.2016;
- 5^ variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 24.02.2017.
- 6^ variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 31.07.2017.
- 7^ variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 14.11.2018;
- 8^ variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 11.03.2020;
- 9^ variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 30.11.2022.
- 10^ variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03.04.2024.
- 11^ variante puntuale al Piano degli Interventi, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 25.06.2025
- Secondo Piano degli Interventi adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 in data 10/12/2025

Si richiama il Documento del Sindaco – DCC N° 16 del 08-05-2024 avente per oggetto "SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI - ILLUSTRAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO "DOCUMENTO DEL SINDACO" AI SENSI DELL'ART. 18, COMMA 1, DELLA L.R. 23/04/2004 N. 11 E SS.MM.II. - PRESA D'ATTO"

1. IL PIANO DEGLI INTERVENTI: PROCEDURA

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della LRV. n. 11/2004, la prima fase del Piano degli Interventi del Comune di Isola Rizza è stata redatta predisponendo il Documento del Sindaco con la definizione dei temi del Piano, le priorità e le indicazioni procedurali di riferimento.

Il Piano degli Interventi si sviluppa attraverso le seguenti fasi:
- illustrazione del Documento del Sindaco al Consiglio Comunale e sua concertazione.
- adozione in Consiglio Comunale del Piano;
- 30 gg di deposito del Piano;
- 30 gg per presentare di eventuali osservazioni al Piano;
- approvazione in Consiglio Comunale del Piano ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/20004 e s.m.i..4

Il presente Piano degli Interventi opera in conformità a quanto espresso dal Documento del Sindaco.
Si richiamano le tematiche principali che il PI avrà il compito di affrontare:

"Il Documento del Sindaco pertanto, per il secondo Piano degli Interventi, oggetto di illustrazione, in coerenza con quanto definito dalle indicazioni del PATI e del Primo Piano degli Interventi, prevede di dare risposte legate alle trasformazioni dell'intero territorio comunale in relazione alle seguenti tematiche:

- *Centri Storici, per cui le modifiche o le nuove volumetrie ammissibili verranno previste sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari, nell'ottica della rigenerazione urbana e della riqualificazione di ambiti storici, valutando i margini di flessibilità previsti dalla normativa al fine di permettere il riutilizzo del patrimonio esistente;*
- *Corti Rurali di Antica Origine, per cui le modifiche o le nuove volumetrie ammissibili verranno previste sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari, nell'ottica della rigenerazione urbana e della riqualificazione di ambiti storici, valutando i margini di flessibilità previsti dalla normativa al fine di permettere il riutilizzo del patrimonio esistente;*
- *Edifici non più funzionali all'attività agricola, sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari e nella certificazione della non funzionalità del fabbricato ai sensi della normativa agricola e della normativa comunale già vigente;*
- *Tematiche relative alla mitigazione ambientale e della sostenibilità ambientale degli interventi;*
- *Revisione delle aree a standard presenti sul territorio comunale e previsione delle stesse sulla base dell'art. 31 della LRV n° 11/2004 e smi;*
- *Ambiti dell'edificazione diffusa e loro revisione sulla base delle linee di sviluppo dell'edificazione comunale, con particolare attenzione alla presenza delle opere di urbanizzazione e alle tematiche del consumo del suolo e della mitigazione ambientale degli interventi;*
- *Attività produttive Fuori Zona, nell'ottica di una revisione generale della normativa di Piano e sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari, prevedendo un riordino degli spazi, la verifica della presenza di servizi pubblici e di sottoservizi o di aree di mitigazione ambientale".*

A seguito di apertura di Bando pubblico e di attivazione di fase di concertazione con cittadini ed enti, vengono raccolte richieste riguardanti diverse tematiche:

Legenda tematiche:

	Rischedatura attività produttiva fuori zona	Tematica n° 1
	Modifica di zonizzazione	Tematica n° 2
	Aree di riqualificazione e conversione	Tematica n° 3

Sono state valutate le seguenti manifestazioni di interesse:

2	**6789 357**	**09/09/2024 15/01/2026**	Si richiede una nuova schedatura dell'attività che preveda un incremento della superficie coperta. In particolare, è domandato un ampliamento di 150 mq, corrispondente a un aumento volumetrico di 765 mc. Si propone inoltre una modifica alla norma di piano riguardante le attività produttive situate fuori zona, al fine di garantire la continuità della destinazione urbanistica anche in caso di subentro di un'altra azienda (per vendita o locazione), purché rientri nella stessa categoria funzionale e non determini un cambiamento significativo della destinazione d'uso.	

16	**8832 8524**	**18/11/2024 20/10/2025**	Viene chiesto lo stralcio dell'attività produttiva fuori zona corrispondente alla scheda n° 3 e la riclassificazione dell'area in ZTO C1 – residenziale di completamento, recuperando un fabbricato al momento inserito all'interno di una schedatura di Attività produttiva. Si ipotizza la realizzazione di parcheggi in aderenza a Via San Pietro e di area verde di mitigazione.	
24	**9283**	**03/12/2024**	Gli edifici in oggetto sono già stati sottoposti a schedatura ai sensi della L.R.V. 11/87, in quanto destinati in passato ad attività produttive fuori zona e utilizzati come laboratorio artigianale di falegnameria. Attualmente una parte degli immobili è stata riportata alla funzione agricola e si prevede di completare il processo con un'ulteriore riconversione, così da ricondurre l'intero complesso all'attività agricola. Si richiede tuttavia la possibilità di ricavare una modesta porzione di superficie da destinare ad attività commerciale, indispensabile per consentire la vendita e l'acquisto di prodotti provenienti da altre aziende agricole.	
26	**4676 756**	**05/06/2025 30/01/2026**	Si chiede modifica della zonizzazione dell'area con le seguenti caratteristiche tecniche: • superficie territoriale: 12.000,00 mq • destinazione d'uso Artigianale/industriale • superficie coperta : massimo 50% • altezza minima edifico: 7.50 ml. La richiesta nasce dalla necessita di potenziare l'attività della propria azienda localizzata all'interno di una mbito di riqualificazione e riconversione, che riguarda la "Riconfigurazione di un impianto di messe in riserva di rifiuti inerti non pericolosi". L'azienda si occupa di lavori edili e stradali e avrebbe la necessità di costruire un magazzino (sup. 1.700 mq con altezza di 7.50 ml) per deposito attrezzi e di un piazzale per deposito materiali.	
29	**10127 139**	**11/12/2025 12/01/2026**	Viene chiesta la possibilità di realizzare una superficie a parcheggio a servizio dell'attività da localizzare in Via Vivaldi, per una superficie di circa 1.900 mq che ammetta la realizzazione di tettoie fotovoltaiche	

Non vengono riportate le richieste già inserite nel Secondo Piano degli Interventi o considerate non accoglibili o inseribili in una successiva fase.

2. OGGETTI DELLA VARIANTE PUNTUALE

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

Tematica n° 1 : n° 2 manifestazioni - Rischedatura attività produttiva fuori zona
Tematica n° 2 : n° 2 manifestazioni - Modifica di zonizzazione
Tematica n° 3 : n° 1 manifestazioni - Aree di riqualificazione e conversione da confermare

2.1. PUNTO DI VARIANTE N° 1 – RISCHEDATURA ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA

Il presente Piano degli Interventi n° 2 al PI – II FASE inserisce DUE rischedature di attività produttiva fuori zona.

Manifestazione di interesse n° 2
Prot. 6789 del 09/09/2024
Prot. 357 del 15/01/2026
Si chiede di rischedare l'attività prevedendo un ampliamento della superficie coperta. Viene chiesto l'ampliamento della superficie coperta di 150 mq per un volume in ampliamento pari a 765 mc.
La modifica della norma di piano relativa alle attività produttive fuori zona è richiesta per consentire la continuità della destinazione di zona anche in caso di sostituzione dell'azienda insediata (nell'eventualità di vendita o affitto) che sia comunque all'interno della stessa categoria funzionale e non comporti mutamento rilevante della destinazione d'uso.
Individuazione catastale: Foglio n. 18 map. 48
Indirizzo: Via Conche, 1838

Manifestazione di interesse n° 24
Prot. 9283 del 03/12/2024
Si tratta di edifici già interessati da schedatura ex L.R.V. 11/87 per quelle attività fuori zona precedentemente adibiti ad attività artigianale di falegnameria. Attualmente una parte è stata ricondotta ad attività agricola e successivamente si procederà con ulteriore riconversione e ritorno alla attività agricola. Si chiede, però, di poter ottenere una piccola superficie da adibire ad attività commerciale, necessaria per la compravendita di prodotti da altre aziende agricole.
Individuazione catastale: Foglio n. 17 map. 185 sub 2
Indirizzo: Via Merle, 783

Il presente Piano degli Interventi n° 2 – II FASE, relativamente alla tematica della rischedatura di attività produttiva fuori zona comporta una revisione della schedatura di dettaglio, raccolta in specifico Fascicolo progettuale.

Si riporta di seguito l'individuazione delle manifestazioni di interesse inserite nel Piano degli Interventi n° 2 – II FASE

N.	PROT.	DATA	OGGETTO	DATI CATASTALI	LOCALIZZAZIONE
Man. 2	6798 357	09/09/2024 15/01/2026	Si chiede di rischedare l'attività prevedendo un ampliamento della superficie coperta. Viene chiesto l'ampliamento della superficie coperta di 150 mq per un volume in ampliamento pari a 765 mc. La modifica della norma di piano relativa alle attività produttive fuori zona è richiesta per consentire la continuità della destinazione di zona anche in caso di sostituzione dell'azienda insediata (nell'eventualità di vendita o affitto) che sia comunque all'interno della stessa categoria funzionale e non comporti mutamento rilevante della destinazione d'uso.	Foglio n. 18 map. 48	Via Conche, 1838

SCHEDA ANALISI PUNTO VARIANTE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 2

La rischedatura dell'attività produttiva fuori zona ha lo scopo di consentire il mantenimento e la riconversione dei fabbricati esistenti nell'ambito della medesima categoria funzionale produttiva, favorendo il riuso del patrimonio edilizio consolidato, il contenimento del consumo di suolo e la riqualificazione ambientale dell'ambito, nel rispetto delle condizioni di compatibilità territoriale, delle dotazioni urbanistiche esistenti e delle necessarie opere di mitigazione verso il contesto residenziale limitrofo.
Al fine di favorire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di consentire il graduale adeguamento funzionale degli ambiti produttivi residuali, è ammessa la riconversione dei fabbricati esistenti mediante apposita schedatura di ambito, purché siano rispettate le condizioni di compatibilità ambientale e territoriale previste dalla Scheda Norma.

1. Inquadramento e coerenza con la pianificazione comunale
L'attività oggetto della presente schedatura rientra tra le **attività produttive fuori zona** consolidate nel tempo e riconosciute dalla strumentazione urbanistica comunale vigente, ai sensi dell'art. 25bis delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi
Tali insediamenti, storicamente sorti in ambito agricolo o in contesti a prevalente matrice residenziale diffusa, costituiscono una componente strutturale del territorio comunale, tipica del modello insediativo veneto, e sono oggi oggetto di specifica disciplina volta a:

- regolare la permanenza delle attività esistenti;
- consentire un adeguamento funzionale coerente con l'evoluzione economica;
- garantire la compatibilità ambientale e territoriale;
- evitare fenomeni di abbandono e degrado edilizio.

L'attività in oggetto, originariamente legata alla produzione di mobili, si trova oggi in una fase di trasformazione funzionale che richiede un aggiornamento della schedatura al fine di consentire un **riuso coerente dei fabbricati esistenti**, in linea con i principi di contenimento del consumo di suolo e di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente.

2. Principio di non consumo di suolo e riqualificazione del patrimonio esistente
La proposta si fonda sui principi cardine della normativa regionale veneta in materia di governo del territorio (L.R. 11/2004 e s.m.i.) e delle più recenti politiche regionali di:

- **contenimento del consumo di suolo**;
- riuso e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente;
- riordino e riqualificazione degli ambiti produttivi residuali.

In tale prospettiva, la riconversione funzionale dei fabbricati esistenti rappresenta un'azione urbanisticamente virtuosa in quanto:

- evita la dismissione e il degrado di immobili produttivi;
- non comporta nuova impermeabilizzazione o espansione insediativa;
- valorizza infrastrutture e urbanizzazioni già presenti;
- riduce la pressione su nuove aree agricole o di espansione.

La rischedatura proposta si configura quindi come **intervento di riqualificazione e razionalizzazione dell'esistente**, senza incremento significativo del carico urbanistico, ma con eventuale riorganizzazione interna delle superfici.

3. Flessibilità funzionale controllata
Al fine di garantire la continuità economica dell'insediamento e la sua sostenibilità nel medio-lungo periodo, si propone di:

- **mantenere le attività produttive in essere**, qualora compatibili;
- consentire l'insediamento di attività appartenenti alla **medesima categoria funzionale produttiva (artigianale/industriale compatibile)**;
- subordinare eventuali cambi d'uso interni alla verifica del carico urbanistico (CU) e delle dotazioni territoriali (DT), come definite dall'art. 4.2 delle NTO (Var. 9)

Tale flessibilità deve essere:

- coerente con il contesto territoriale;
- compatibile con la presenza di edifici residenziali limitrofi;
- non generatrice di impatti ambientali superiori a quelli storicamente consolidati.

La possibilità di riutilizzo nell'ambito della stessa categoria funzionale evita fenomeni speculativi o trasformazioni incongrue, mantenendo la vocazione produttiva del sito in forma regolata e compatibile.

4. Compatibilità con il contesto residenziale e mitigazioni

Considerata la compresenza di abitazioni nel contesto circostante, la riconversione è subordinata all'introduzione di misure di mitigazione ambientale e paesaggistica, quali:

- realizzazione o potenziamento di **fasce verdi alberate perimetrali**;
- sistemazione delle aree scoperte con criteri di ordine e decoro;
- schermature visive verso gli ambiti residenziali;
- regolamentazione delle aree di carico/scarico;
- eventuale limitazione delle lavorazioni rumorose in fasce orarie compatibili.

Tali interventi contribuiscono a:

- migliorare l'inserimento paesaggistico;
- ridurre l'impatto visivo dei volumi produttivi;
- favorire la coesistenza tra funzioni produttive e residenziali.

La rischedatura diventa pertanto occasione non solo di regolarizzazione funzionale, ma anche di riordino ambientale complessivo dell'ambito.

5. Verifica dei sottoservizi e delle urbanizzazioni

Ogni intervento di riutilizzo o adeguamento funzionale dovrà essere subordinato alla verifica:

- dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti (acquedotto, fognatura, energia, smaltimento reflui);
- della compatibilità della viabilità di accesso con i flussi generati;
- della disponibilità di spazi a parcheggio pertinenziale;
- del rispetto degli indici e dei parametri edilizi applicabili (art. 4 e 5 NTO)

Qualora necessario, dovranno essere previste opere di adeguamento o integrazione delle urbanizzazioni, senza aggravio per la collettività.

6. Interesse pubblico e coerenza pianificatoria

La presente rischedatura risponde a un interesse pubblico riconoscibile nei seguenti elementi:

- prevenzione del degrado edilizio;
- mantenimento di attività economiche locali;
- riqualificazione ambientale dell'ambito;
- razionalizzazione del carico urbanistico esistente;
- coerenza con gli obiettivi del PI di tutela, valorizzazione e organizzazione del territorio comunale (art. 1 NTO)

Essa non configura nuova espansione produttiva, ma **adeguamento funzionale controllato di un insediamento esistente**, nel rispetto delle condizioni di compatibilità ambientale e territoriale previste dalla Scheda Norma.

7. Possibilità di cessione o locazione dei fabbricati ai fini della rifunzionalizzazione

Al fine di garantire la concreta attuabilità del processo di riqualificazione e di evitare fenomeni di abbandono o sottoutilizzo del patrimonio edilizio esistente, è ammessa la vendita o la locazione dei fabbricati oggetto di schedatura, quale strumento funzionale alla rifunzionalizzazione dell'attività produttiva.

Tale possibilità risponde a un interesse pubblico generale, in quanto:

- favorisce la continuità d'uso dei manufatti esistenti;
- consente il subentro di nuovi operatori economici;
- evita il degrado edilizio e ambientale;
- garantisce il mantenimento del presidio produttivo senza consumo di nuovo suolo.

La cessione o locazione degli immobili è tuttavia subordinata a **precise condizioni di compatibilità**, finalizzate a tutelare il contesto territoriale e la compresenza con le abitazioni limitrofe.
In particolare:

1. **Categoria funzionale invariata**
   Le nuove attività insediabili dovranno appartenere alla medesima categoria funzionale produttiva dell'attività dismessa (artigianale/industriale compatibile), con esclusione di destinazioni che comportino trasformazioni urbanisticamente rilevanti o mutamenti sostanziali del carico urbanistico.
2. **Compatibilità con la residenza**
   Potranno essere insediate esclusivamente attività:
   - non insalubri o comunque compatibili con la presenza di edifici residenziali;
   - prive di emissioni acustiche, atmosferiche o ambientali superiori a quelle ordinariamente tollerabili in ambito residenziale diffuso;
   - che non comportino lavorazioni a ciclo pesante o attività a forte impatto.
3. **Invarianza del carico urbanistico e del traffico generato**
   L'insediamento di nuove attività non dovrà determinare:
   - aumento significativo dei flussi veicolari rispetto alla situazione storicamente consolidata;
   - incremento del traffico pesante;
   - sovraccarico della viabilità locale esistente;
   - necessità di adeguamenti infrastrutturali rilevanti a carico dell'ente pubblico.

Eventuali variazioni dovranno essere oggetto di specifica verifica tecnica preventiva.

4. **Mantenimento dell'equilibrio insediativo**
   La rifunzionalizzazione dovrà avvenire:
   - nel rispetto delle urbanizzazioni esistenti;
   - senza incremento delle superfici o dei volumi oltre quanto legittimamente assentito;
   - privilegiando il riordino delle aree scoperte, la mitigazione verde e il miglioramento dell'inserimento paesaggistico.

Ortofoto



Estratto mappa catastale

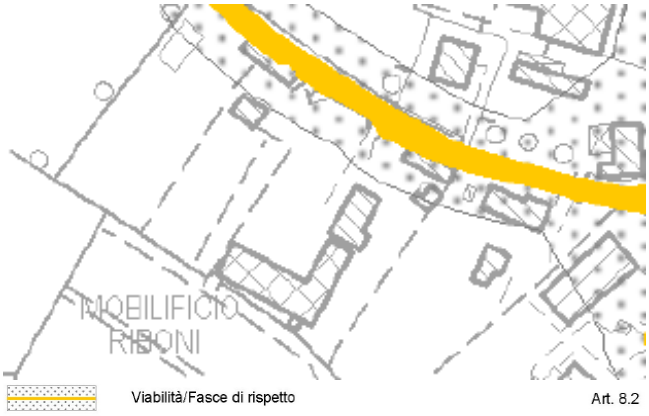


Documentazione fotografica





PATI – TAV. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



Viabilità/Fasce di rispetto Art. 8.2

PATI – Tav. 2 – carta delle Invarianti



PATI – Tav. n° 3 – Carta delle Fragilità



03 Area idonea a condizione: bassa soggiacenza Art. 10.1.1

PATI – Tav. 4 – Carta della trasformabilità



Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale Art. 11.2

Ambiti di tutela agricola: la campagna di Isola Rizza Art. 12.11

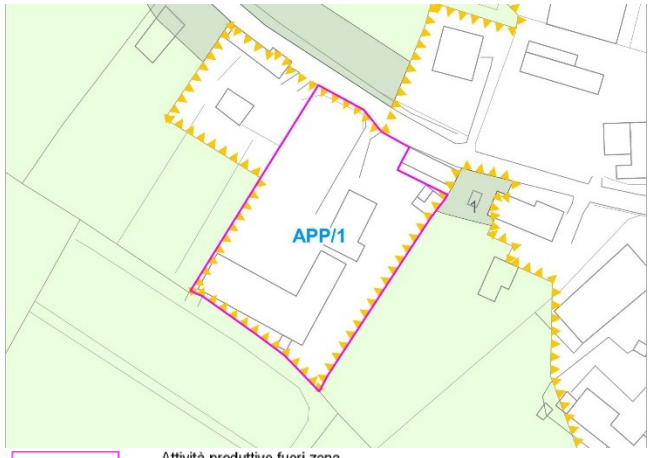
PI vigente



Attività produttive fuori zona schedate da PRG

Zone edificabili con basso indice: ambiti dell'edificazione diffusa residenziale

PI variante



Attività produttive fuori zona schedate da PRG

Zone edificabili con basso indice: ambiti dell'edificazione diffusa residenziale

APP/n Accordi pubblico privato

Si richiama la specifica normativa contenuta nella scheda norma raccolta nello specifico Fascicolo Progettuale " Schedature attività produttive fuori zona"

Il contributo straordinario dovrà essere versato secondo le modalità previste dalla delibera vigente in materia di perequazione, con corresponsione al momento del rilascio del titolo autorizzativo.

Il calcolo della perequazione viene inserito all'interno dello specifico Accordo Pubblico/privato redatto ai sensi dell'art. 6, LRV n° 11/2004 e smi

N.	PROT.	DATA	OGGETTO	DATI CATASTALI	LOCALIZZAZIONE
Man. 24	9283	03/12/2024	Si tratta di edifici già interessati da schedatura ex L.R.V. 11/87 per quelle attività fuori zona precedentemente adibiti ad attività artigianale di falegnameria già presenti sul PRG. Attualmente una parte è stata ricondotta ad attività agricola e successivamente si procederà con ulteriore riconversione e ritorno alla attività agricola. La richiesta riguarda la possibilità di ottenimento di piccola superficie da adibire ad attività commerciale, necessaria per la compravendita di prodotti da altre aziende agricole.	Foglio n. 17 map. 185 sub. 2	Via Merle, 783

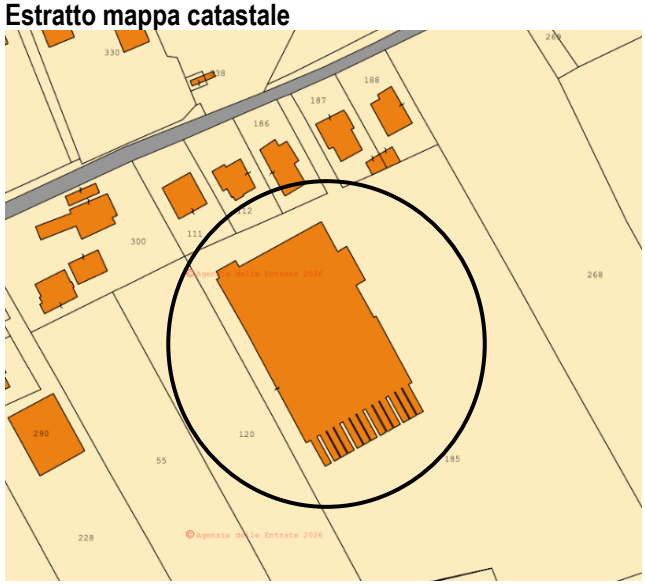
SCHEDA ANALISI PUNTO VARIANTE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 24

Si propone la riclassificazione dell'ambito di schedatura a escludere l'edificazione sulla strada in aggiornamento della reale proprietà della Ditta richiedente. Si prevede quindi la rischedatura dell'intero comparto, indicando le possibilità operative date dall'esercizio dell'attività commerciale funzionale all'attività agricola.
La proposta sarà soggetta a versamento della perequazione sulla base delle tabelle comunali.

Ortofoto



Estratto mappa catastale



Documentazione fotografica

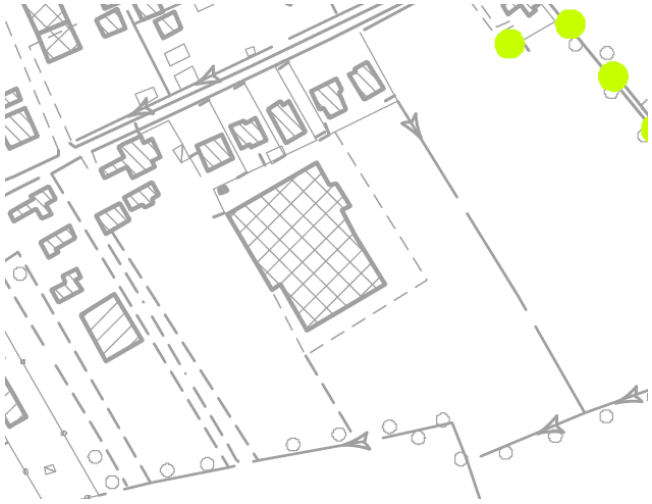




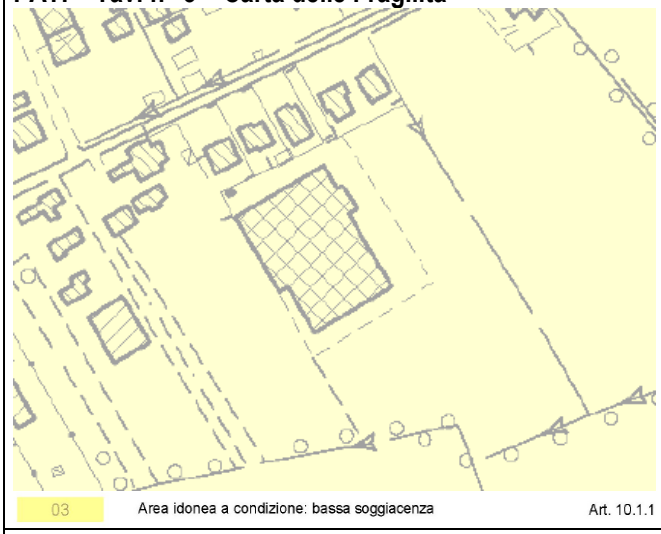
PATI – TAV. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



PATI – Tav. 2 – carta delle Invarianti



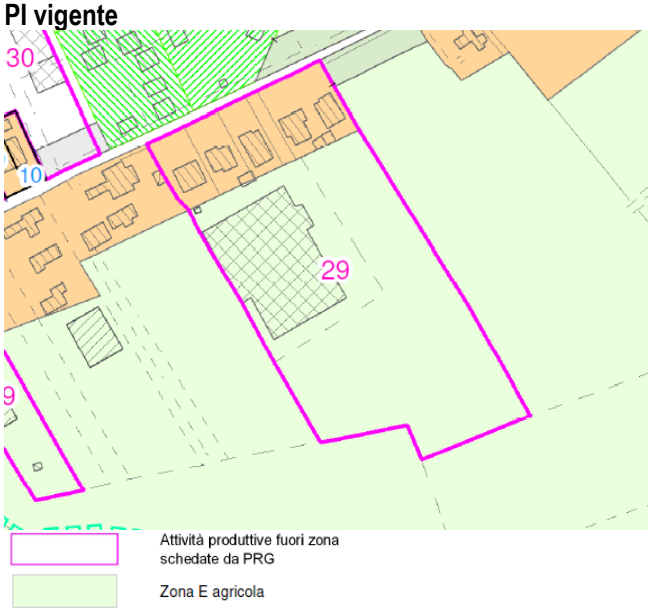
PATI – Tav. n° 3 – Carta delle Fragilità



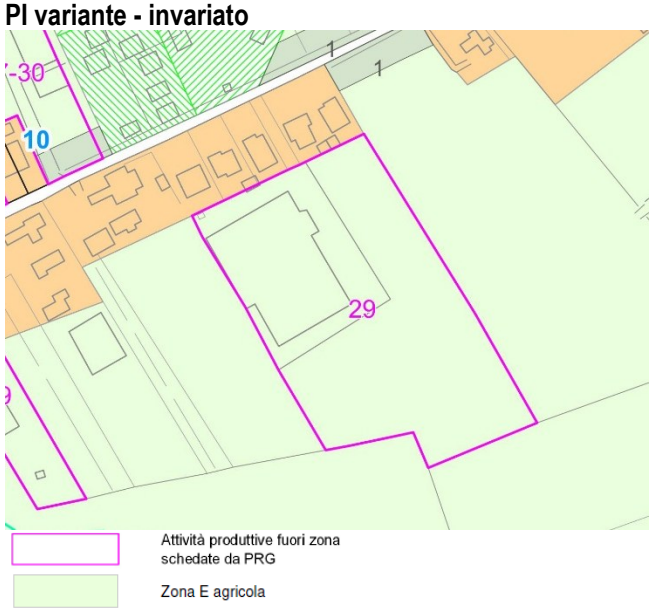
PATI – Tav. 4 – Carta della trasformabilità



PI vigente



PI variante - invariato



Si richiama la specifica normativa contenuta nello specifico Fascicolo Progettuale " Schedature attività produttive fuori zona"

2.2. PUNTO DI VARIANTE N° 2 – MODIFICA DI ZONIZZAZIONE

Il presente Piano degli Interventi n° 2 al PI – II FASE inserisce DUE modifiche di zonizzazione, che sono calibrate sugli ambiti produttivi ma che vanno a modificare anche le zone limitrofe.
Si riportano le due manifestazioni di interesse inserite nella Variante..

Manifestazione di interesse n° 16
Indirizzo: Via San Pietro, 187
Prot. 8832 del 18/11/2024
Prot. 8524 del 20/10/2025
Viene chiesto la riclassificazione parziale dell'attività fuori zona corrispondente alla scheda n° 3, motivata dalla necessità di riclassificare il lotto limitrofo in ZTO C1 – residenziale di completamento per una superficie di circa 1.155 mq (a comprendere la parte corrispondente al cambio di zona dell'attività produttiva fuori zona).
Si chiede di poter realizzare 1.155 mc, in aggiunta all'edificio esistente con volumetria pari a 980 mc (oggetto di conversione di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo), per un totale di mc 2.135.
Si prevede la realizzazione di parcheggi in aderenza a Via San Pietro e di area verde di mitigazione. Dovranno essere realizzati parcheggi pertinenziali sulla base della scheda progettuali predisposta in corrispondenza dell'area individuata catastalmente al foglio 1 map 134.
Individuazione catastale: Foglio n. 1 map. 21 sub 5-6-7-19 e map. 160/parte

Manifestazione di interesse n° 29
Prot. 10127 del 11/12/2025
Prot. 139 del 12/01/2026
Viene chiesta la possibilità di realizzare una superficie a parcheggio a servizio dell'attività da localizzare in Via Vivaldi, per una superficie di circa 1.900 mq, ammettendo anche la realizzazione di tettoie fotovoltaiche.
Individuazione catastale: Foglio n. 2 map. 729/parte
Indirizzo: Via Vivaldi

Si riporta di seguito l'individuazione delle manifestazioni di interesse inserite nel Piano degli Interventi n° 2 – II FASE

N.	PROT.	DATA	OGGETTO	DATI CATASTALI	LOCALIZZAZIONE
Man. 16	8832 8524	18/11/2024 20/10/2025	Indirizzo: Via San Pietro, 187 Viene chiesto la riclassificazione parziale dell'attività fuori zona corrispondente alla scheda n° 3, motivata dalla necessità di riclassificare il lotto limitrofo in ZTO C1 – residenziale di completamento per una superficie di circa 1.155 mq (a comprendere la parte corrispondente al cambio di zona dell'attività produttiva fuori zona). Si chiede di poter realizzare 1.155 mc, in aggiunta all'edificio esistente con volumetria pari a 980 mc (oggetto di conversione di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo), per un totale di mc 2.135. Si prevede la realizzazione di parcheggi in aderenza a Via San Pietro e di area verde di mitigazione. Dovranno essere realizzati parcheggi pertinenziali sulla base della scheda progettuali predisposta in corrispondenza dell'area individuata catastalmente al foglio 1 map 134. Individuazione catastale: Foglio n. 1 map. 21 sub 5-6-7-19 e map. 160/parte	Foglio n. 1 map. 21 sub 5-6-7-19 e map. 160/parte	Via San Pietro, 187

SCHEDA ANALISI PUNTO VARIANTE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 16

1. Principi generali: rigenerazione, riuso e contenimento del consumo di suolo

La proposta di riclassificazione dell'ambito attualmente disciplinato come "attività produttiva fuori zona" si fonda su principi urbanistici oggi prioritari nella pianificazione regionale e comunale:

- riconversione e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- contenimento del consumo di suolo;
- riqualificazione di ambiti non più coerenti con la funzione originaria;
- superamento delle criticità derivanti dalla compresenza tra attività produttive e residenza.

L'area oggetto di istanza presenta caratteristiche dimensionali e morfologiche tali da consentire una ricucitura urbanistica coerente con il tessuto insediativo circostante, evitando nuove espansioni in area agricola e privilegiando il riuso e la riorganizzazione di un ambito già urbanizzato.

La trasformazione proposta non configura nuova urbanizzazione in senso espansivo, bensì completamento del tessuto consolidato, con parametri edilizi compatibili con il contesto.

2. Modifica della scheda di Attività Produttiva fuori zona

La permanenza di un'attività produttiva fuori zona costituisce, per definizione normativa, una situazione:

- temporanea;
- straordinaria;
- non consolidabile.

La riconversione dell'ambito in zona residenziale di completamento consente di:

- superare una condizione urbanisticamente impropria;
- eliminare potenziali conflitti funzionali;
- garantire una destinazione coerente con il contesto prevalentemente residenziale;
- migliorare la qualità urbana complessiva.

Si tratta pertanto di una operazione di riordino urbanistico, pienamente coerente con gli obiettivi del PI e del PATI in materia di razionalizzazione e riqualificazione territoriale.

3. Dotazione degli standard urbanistici e opere pubbliche

La proposta non si limita al cambio di destinazione, ma prevede:

- realizzazione di parcheggi pubblici;
- realizzazione di aree verdi di mitigazione;
- previsione di marciapiede pubblico;
- disponibilità alla cessione gratuita di aree per viabilità.

Tali elementi, come evidenziato nella relazione tecnica allegata, qualificano l'intervento come operazione di interesse pubblico, garantendo:

- adeguata dotazione di standard urbanistici;
- miglioramento della sicurezza stradale;
- incremento della qualità paesaggistica;
- razionalizzazione dell'accessibilità.

L'intervento, quindi, non genera aggravio per la collettività, ma produce un miglioramento dell'assetto infrastrutturale locale.

4. Interventi edilizi contenuti e mitigati

La trasformazione proposta si fonda su:

- volumetrie contenute;
- parametri coerenti con la zona di completamento;
- interventi edilizi compatibili con l'intorno;
- previsione di mitigazioni ambientali e paesaggistiche.

L'impostazione progettuale mira a garantire:

- basso impatto urbanistico;
- integrazione morfologica con il costruito esistente;
- miglioramento del microclima e dell'inserimento visivo;
- eliminazione di potenziali impatti produttivi

5. Attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato

In considerazione:

- della necessità di garantire la realizzazione degli standard;
- della previsione di cessione di aree;
- del versamento del contributo perequativo;
- della natura puntuale e circoscritta dell'intervento;

si ritiene che l'ambito possa essere legittimamente attuato mediante **Permesso di Costruire Convenzionato**, quale strumento idoneo a:

- disciplinare puntualmente obblighi e cessioni;
- garantire l'esecuzione delle opere pubbliche;
- assicurare il rispetto delle condizioni urbanistiche.

Tale modalità risulta proporzionata all'entità dell'intervento e coerente con i principi di semplificazione amministrativa.

6. Non assoggettabilità alla decadenza ex L.R. 11/2004

La proposta prevede che l'area, una volta riclassificata come zona residenziale di completamento, non sia soggetta a decadenza quinquennale ai sensi della L.R. Veneto 11/2004, in quanto:

- non trattasi di nuova area di espansione soggetta a piano attuativo non approvato;
- non configura previsione decadenziale tipica delle aree non pianificate;
- costituisce ambito di completamento del tessuto consolidato;
- è attuabile mediante titolo edilizio convenzionato.

Pertanto, l'area non ricade nella disciplina delle "aree non pianificate" e non è soggetta alla perdita di efficacia delle previsioni urbanistiche decorso il quinquennio.

La stabilità della previsione urbanistica risulta necessaria per garantire certezza giuridica all'intervento e per favorire un processo di rigenerazione coerente e programmato.

7. Interesse pubblico dell'operazione

L'operazione produce effetti positivi sotto il profilo:

- urbanistico (ricucitura del tessuto edilizio);
- ambientale (mitigazione e superamento di attività improprie);
- infrastrutturale (cessioni e standard);
- economico (perequazione);
- sociale (miglioramento della qualità abitativa).

Essa si configura come intervento:

- coerente con gli strumenti sovraordinati;
- conforme ai principi di sostenibilità;
- orientato alla valorizzazione del patrimonio esistente;
- rispettoso del principio di contenimento del consumo di suolo.

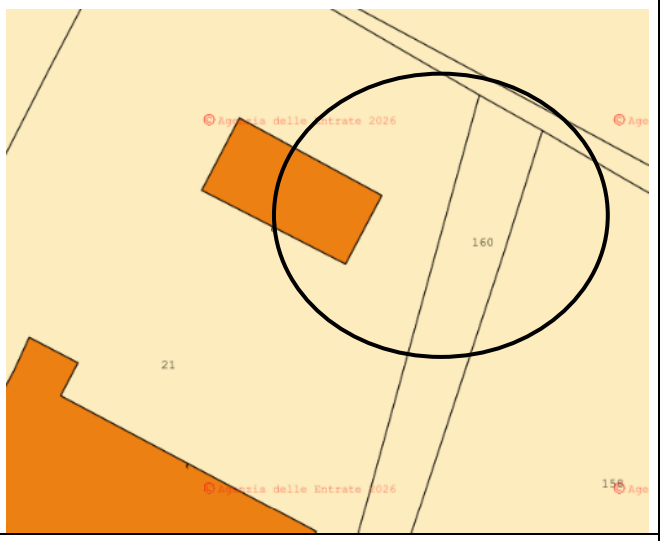
La richiesta di riclassificazione dell'ambito da "attività produttiva fuori zona" a zona residenziale di completamento, con attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato, si fonda sui principi di rigenerazione urbana, contenimento del

consumo di suolo e riqualificazione del tessuto consolidato, garantendo adeguata dotazione di standard urbanistici, interventi edilizi contenuti e mitigati, nonché la stabilità della previsione urbanistica, non soggetta a decadenza ai sensi della L.R. Veneto 11/2004.

Ortofoto



Estratto mappa catastale

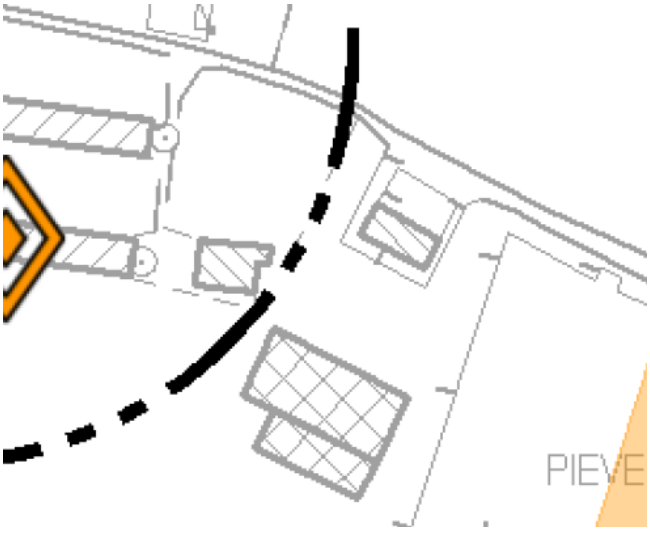


Documentazione fotografica

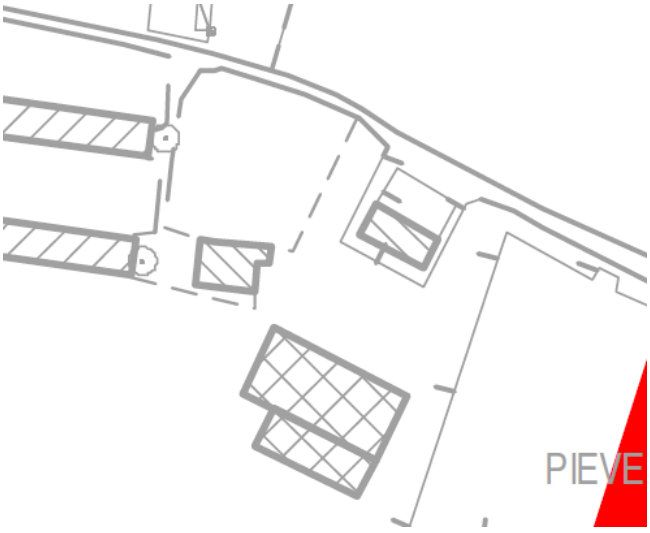




PATI – TAV. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



PATI – Tav. 2 – carta delle Invarianti

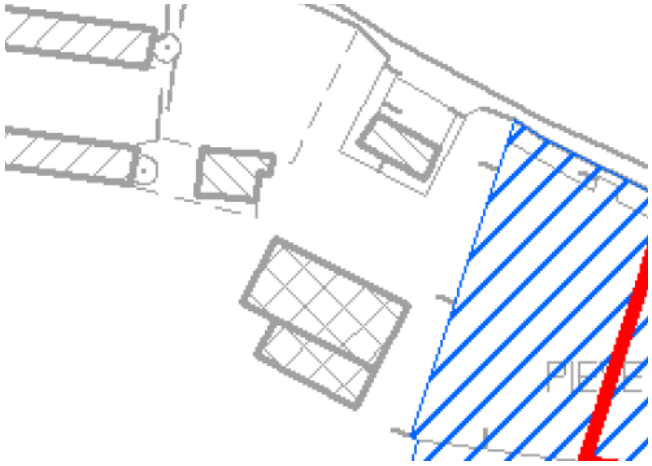


PATI – Tav. n° 3 – Carta delle Fragilità

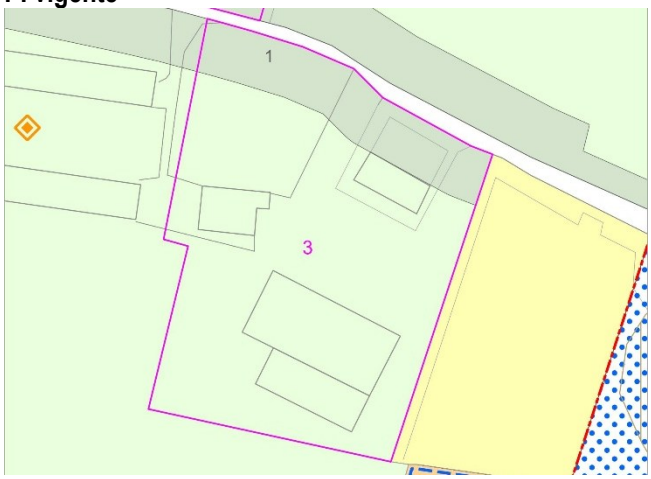


Area idonea Art. 10.1.1

PATI – Tav. 4 – Carta della trasformabilità



PI vigente



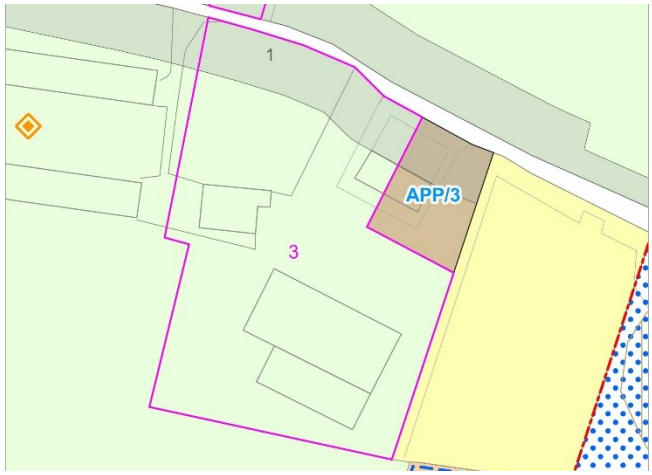
Zona E agricola

n

Attività produttive
fuori zona schedate da PRG

Fasce di rispetto: 1 - stradale, 2 - cimiteriale, 3 - depuratori, 4 - gasdotti, 5 - cave e depositi antropici

PI variante



Zona E agricola

n

Attività produttive
fuori zona schedate da PRG

Fasce di rispetto: 1 - stradale, 2 - cimiteriale, 3 - depuratori, 4 - gasdotti, 5 - cave e depositi antropici

Zona C1 - residenziale di completamento

APP/n

Accordi pubblico privato



Estratto scheda di progetto



Indicazioni normative

Il PI inserisce la modifica di zonizzazione da ZTO E a ZTO C1 – residenziale di completamento per una superficie di 1.685 mq, dati dalla sommatoria di 1.155 mq (trasformazione da zona agricola) + 530 mq (riconversione da Attività produttiva fuori zona) con la possibilità di realizzare 2.135 mc di volume a comprendere sia il nuovo volume espresso dalla ZTO C1 che i mc derivanti dall'edificio da riconvertire.
La modifica di zonizzazione comporta una riperimetrazione dell'attività produttiva fuori zona con scheda n. 3.
La superfice fa riferimento alla proprietà catastale e sarà verificata con rilievo celerimetrico al momento della presentazione del progetto edilizio.
La realizzazione delle volumetrie residenziali dovrà tenere conto della presenza dei fabbricati limitrofi, nel rispetto delle distanze dai fabbricati e dai confini previste dalla normativa vigente, fatti salvi i diritti di terzi.
La modifica della schedatura è soggetta ad accordo pubblico/privato.

Tabella indici stereometrici

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE
C1

DENSITÀ		
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE MASSIMO	*mc/mq*	*Da scheda Progetto*
VOLUME AMMISSIBILE	*mc*	***2.135 mc** (a comprendere i 980 mc di riconversione dell'edificio non funzionale)*
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	*mq/mq*	*30%*
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	*mq*	*---*
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	*n°*	*2*
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	*m*	*7,5*
DISTACCHI		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	*m*	*5 – 10 (1)*
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	*m*	*5 (2)*
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	*m*	*D o 10 (vd. art 16.8 NTO)*
MODALITA' DI ATTUAZIONE	*PdC Convenzionato*	
NORME FINALI		
COMPENSAZIONE DEI VOLUMI	*AMMESSA*	
CORTILI	*AMMESSI*	

(1) È ammesso l'allineamento con i fabbricati preesistenti

PROTEZIONE DELLE STRADE DENTRO LA Z.T.O.

DIMENSIONE DELLA STRADA	DISTANZA MINIMA
≤ 7,00 m	5,00 m
> 7,00 < 15,00	7,50 m
≥ 15,00 m	10,00 m

Contributo perequativo

Il contributo straordinario dovrà essere versato secondo le modalità previste dalla delibera vigente in materia di perequazione, con corresponsione al momento del rilascio del titolo autorizzativo.
Il calcolo della perequazione viene inserito all'interno dello specifico Accordo Pubblico/privato redatto ai sensi dell'art. 6, LRV n° 11/2004 e smi.

Validità dell'accordo

Non si applica l' articolo 18, commi 7 e 7 bis, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e il termine quinquennale di decadenza decorre dall'entrata in vigore della presente legge".

Viene integrato l'Art. 16.4bis – Indicazioni puntuali derivanti da varianti puntuali e da accordi Pubblico/Privato ex art. 6 LTV n° 11/2004 all'interno di ambiti consolidati residenziali

N.	PROT.	DATA	OGGETTO	DATI CATASTALI	LOCALIZZAZIONE
Man. 29	10127 139	11/12/2025 12/01/2026	Viene chiesta la possibilità di realizzare una superficie a parcheggio a servizio dell'attività da localizzare in Via Vivaldi, per una superficie di circa 1.900 mq ammettendo la realizzazione di tettoie fotovoltaiche.	Foglio n. 2 map. 729 /parte	Via Vivaldi

SCHEDA ANALISI PUNTO VARIANTE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 29

Si ritiene la proposta ammissibile, previa definizione di una specifica scheda progettuale.
La proposta sarà soggetta ad Accordo e a versamento della perequazione sulla base delle tabelle comunali.

1. Inquadramento urbanistico e coerenza pianificatoria

- Il PATI vigente classifica l'area all'interno degli "Ambiti di edificazione consolidata a prevalente destinazione residenziale".
- Il PI vigente individua l'area come "Verde Privato n. 1" derivante da Variante Verde.
- La proposta risulta già dichiarata coerente e compatibile con il PATI e con la pianificazione sovraordinata

L'intervento si configura come:

- razionalizzazione e miglioramento funzionale di attività produttiva esistente;
- intervento puntuale e circoscritto, senza espansione diffusa dell'urbanizzato;
- riordino di area già compromessa sotto il profilo insediativo.

La proposta risulta pertanto coerente con:

- i principi di contenimento del consumo di suolo
- le linee guida comunali per gli accordi di pianificazione
- gli indirizzi del PATI in materia di consolidamento e riqualificazione del tessuto esistente.

2. Consumo di suolo e assetto territoriale

L'area oggetto di variante:

- è contigua al complesso produttivo esistente;
- risulta già inserita in contesto urbanizzato e infrastrutturato;
- non interessa ambiti agricoli integri o aree di elevato valore ambientale.

L'intervento non determina frammentazione territoriale né interferenze con corridoi ecologici o elementi strutturali della rete ecologica comunale.
L'impatto sul consumo di suolo risulta limitato e localizzato, in un'ottica di completamento funzionale e non di espansione autonoma.

3. Matrice aria e clima acustico

L'intervento non introduce nuova tipologia produttiva ma integra attività esistente (caseificio).
Eventuali incrementi emissivi:

- risultano riconducibili a impianto già attivo e soggetto a normativa ambientale di settore;
- saranno oggetto di verifica in sede autorizzativa

Non si rilevano incrementi significativi di traffico tali da alterare il quadro emissivo locale, trattandosi di intervento accessorio e funzionale al ciclo produttivo esistente.

4. Risorse idriche e gestione reflui

Dalla documentazione tecnica storica dell'attività (scheda tecnica attività produttiva) emerge che:

- l'insediamento è già dotato di infrastrutture tecnologiche;
- è presente rete fognaria e gestione delle acque di processo;
- le attività sono strutturate con impianti già dimensionati.

L'eventuale adeguamento impiantistico sarà comunque oggetto di specifica verifica tecnica in fase edilizia/autorizzativa.
Non risultano interferenze con corpi idrici superficiali né con aree di tutela idraulica.

5. Sistema socio-economico

L'intervento:

- sostiene un'attività produttiva storicamente radicata nel territorio comunale;
- consolida livelli occupazionali;
- contribuisce alla competitività del sistema produttivo locale.

Alla luce delle valutazioni svolte:

- la proposta risulta **coerente con il PATI e con la pianificazione sovraordinata**;

- non determina impatti ambientali significativi o irreversibili;
- si configura come **intervento puntuale di completamento e razionalizzazione** di insediamento esistente;
- rispetta i principi di contenimento del consumo di suolo e di rigenerazione funzionale;
- comporta un beneficio pubblico economico certo e quantificato.

Sotto il profilo ambientale, l'intervento:

- non incide su matrici ambientali sensibili;
- non comporta criticità rilevanti in termini di emissioni, traffico o pressione sulle risorse;
- è compatibile con il contesto insediativo consolidato.

Per quanto sopra esposto, la richiesta di variante urbanistica nell'ambito dell'Accordo Pubblico-Privato ex art. 6 L.R. 11/2004 è ritenuta AMMISSIBILE, sotto il profilo urbanistico e ambientale, fermo restando l'obbligo di acquisizione dei titoli edilizi e delle eventuali autorizzazioni ambientali di settore in fase attuativa.

Ortofoto



Estratto mappa catastale



Documentazione fotografica





PATI – TAV. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



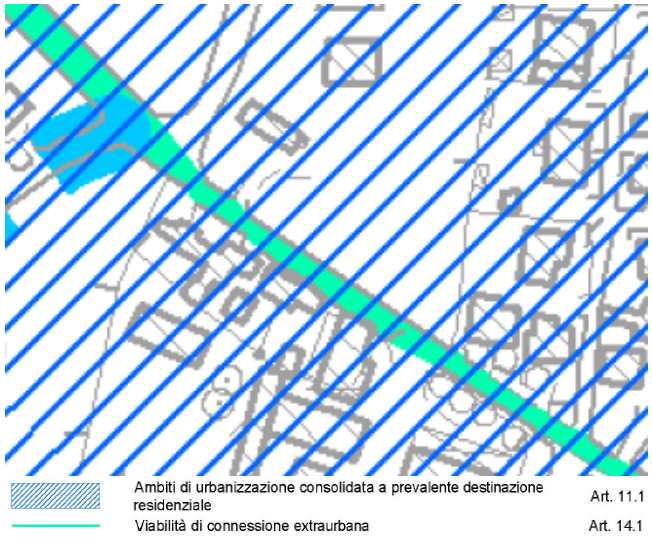
PATI – Tav. 2 – carta delle Invarianti



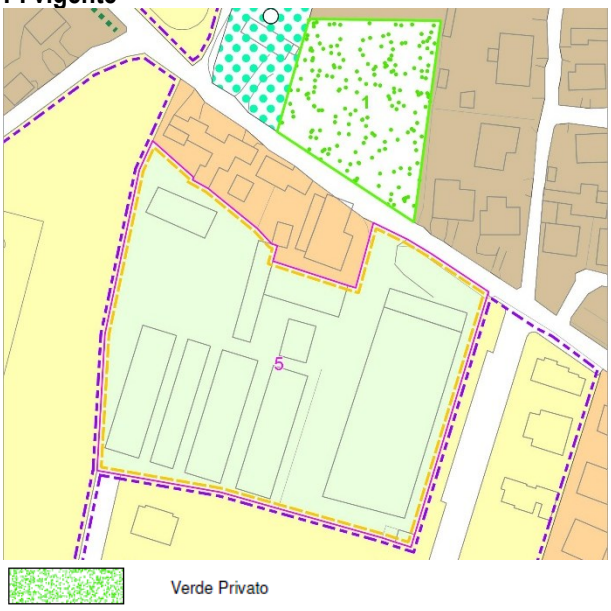
PATI – Tav. n° 3 – Carta delle Fragilità



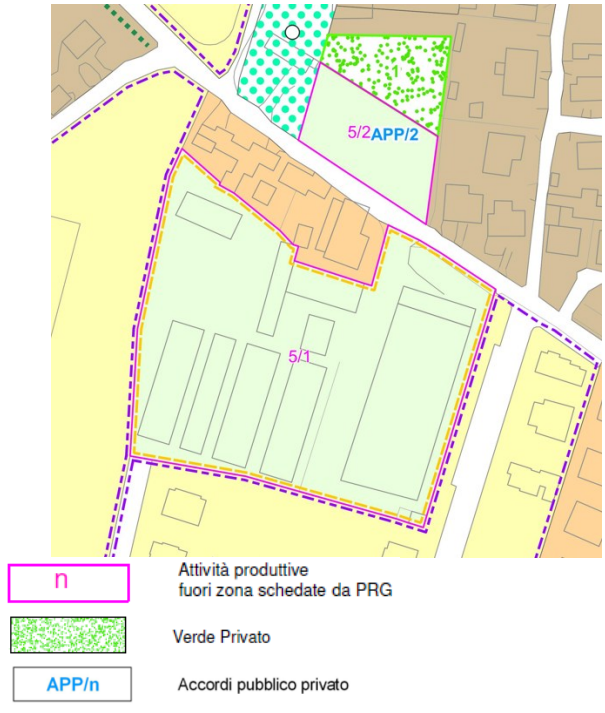
PATI – Tav. 4 – Carta della trasformabilità



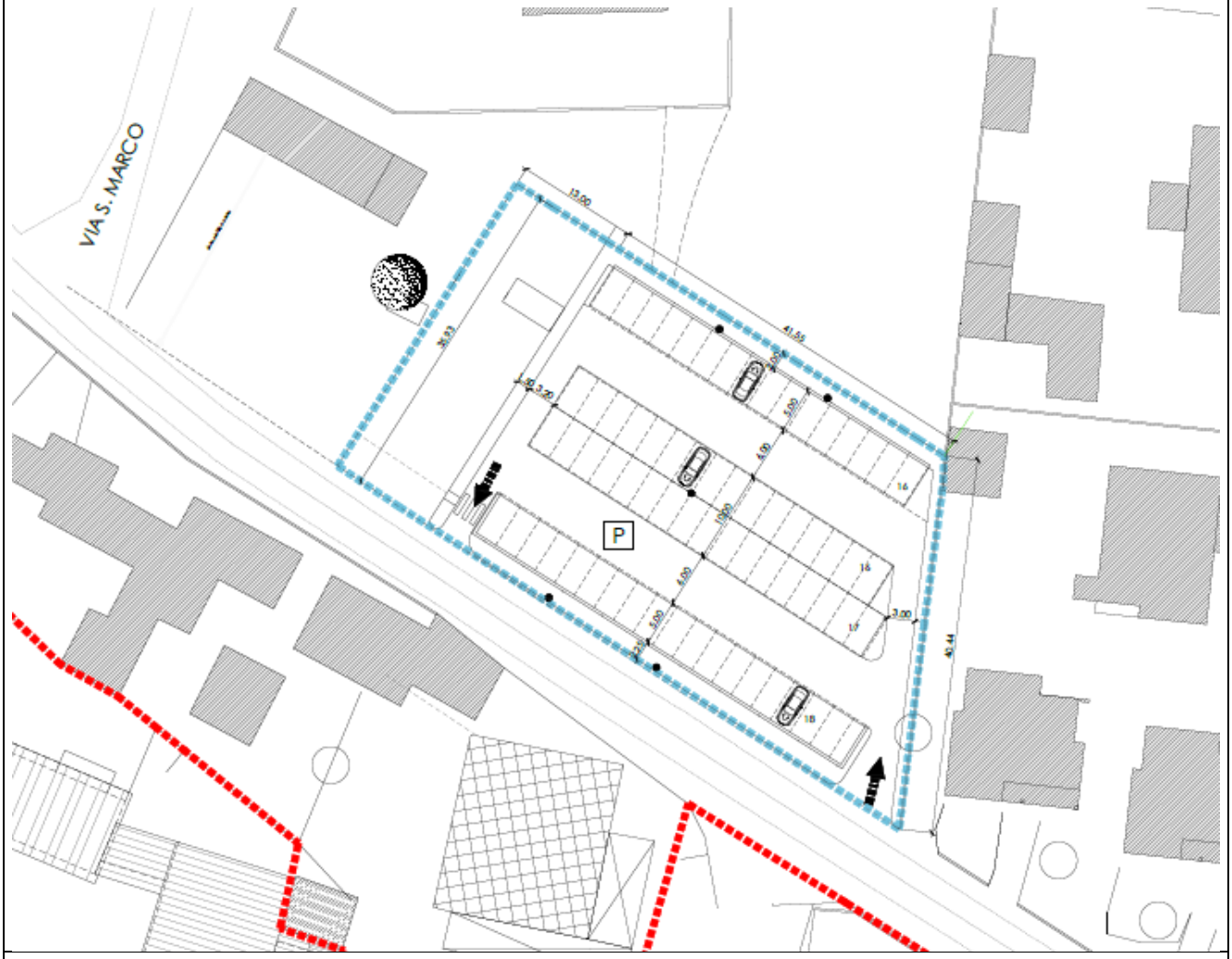
PI vigente



PI variante



Estratto scheda di progetto



Indicazioni normative

Il PI inserisce modifica dell'area con zonizzazione da Verde Privato a completamento di Attività Produttiva fuori zona n°5/2 (parcheggio di pertinenza dell'attività produttiva fuori zona 5/1) per un ambito di 1.900 mq con la possibilità di installare pensiline fotovoltaiche.

La modifica della schedatura è soggetta ad accordo pubblico/privato

Contributo perequativo

Il contributo straordinario dovrà essere versato secondo le modalità previste dalla delibera vigente in materia di perequazione, con corresponsione al momento del rilascio del titolo autorizzativo.
Il calcolo della perequazione viene inserito all'interno dello specifico Accordo Pubblico/privato redatto ai sensi dell'art. 6, LRV n° 1172004 e smi.

2.3. PUNTO DI VARIANTE N° 3 – AREE DI RIQUALIFICAZIONE E CONVERSIONE

Il presente Piano degli Interventi n° 2 al PI – II FASE inserisce UNA modifica ad Area di riqualificazione e conversione

Manifestazione di interesse n° 26
Prot. 4676 del 05/06/2025
Prot. 756 del 30/01/2026
Si chiede modifica della zonizzazione dell'area da ZTO E Agricola a ZTO "D artigianale industriale" con le seguenti caratteristiche tecniche: superficie territoriale: 12.000,00 mq; destinazione d'uso Artigianale/industriale; superficie coperta: massimo 50%; altezza minima edifico: 7.50 ml.
La richiesta nasce dalla necessita di potenziare l'attività della propria azienda che risiede in loco, che riguarda la "Riconfigurazione di un impianto di messe in riserva di rifiuti inerti non pericolosi". L'azienda si occupa di lavori edili e stradali e avrebbe la necessità di costruire un magazzino (sup. 1.700 mq con altezza di 7.50 ml) per deposito attrezzi e di un piazzale per deposito materiali.
Individuazione catastale: Foglio n. 4 map. 47/parte – 48/parte – 38
Indirizzo: Via Casalandri, 877

Si riporta di seguito l'individuazione della manifestazione di interesse inserita nel Piano degli Interventi n° 2 – II FASE

N.	PROT.	DATA	OGGETTO	DATI CATASTALI	LOCALIZZAZIONE
Man. 26	4676 765	05/06/2025 30/01/2026	Si chiede modifica della zonizzazione dell'area a zona produttiva con le seguenti caratteristiche tecniche: • superficie territoriale: 12.000,00 mq • destinazione d'uso Artigianale/industriale • superficie coperta : massimo 50% • altezza minima edifico: 7.50 ml. La richiesta nasce dalla necessita di potenziare l'attività della propria azienda che risiede in loco, che riguarda la "Riconfigurazione di un impianto di messe in riserva di rifiuti inerti non pericolosi". L'azienda si occupa di lavori edili e stradali e ha la necessità di costruire un magazzino (sup. 1.700 mq con altezza di 7.50 ml) per deposito attrezzi e di un piazzale per deposito materiali.	Foglio n. 4 map. 47/parte – 48/parte – 38	Via Casalandri, 877

SCHEDA ANALISI PUNTO VARIANTE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 26

Aree di riqualificazione e riconversione

Il PATI dei Comuni di Isola Rizza e San Pietro di Morubio individua, all'art. 11.3.1 delle Norme Tecniche, le **"Aree di riqualificazione e riconversione"** nell'ambito delle Azioni strategiche del sistema insediativo.

Tali ambiti sono finalizzati a:

- recupero e riordino di situazioni insediative incongrue o dismesse;
- miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica;
- razionalizzazione funzionale di attività esistenti;
- mitigazione e compensazione ambientale delle trasformazioni.

Tale classificazione non attribuisce automaticamente diritti edificatori, ma individua un indirizzo strategico preciso: intervenire su ambiti caratterizzati da condizioni di incongruità, degrado o parziale compromissione, favorendone il riordino funzionale e il miglioramento ambientale.

Il PI, attraverso l'eventuale predisposizione di specifiche Schede Progettuali, ha il compito di definire, per ciascuna di tali aree, un'apposita soluzione progettuale, specificando gli interventi necessari ai fini della riqualificazione dell'area. In tali ambiti gli interventi sono subordinati all'approvazione di un PUA (ai sensi art. 19, LRV 11/2004) o di un Programma Integrato (ai sensi art. 19, c. 1, lett. f) della LRV 11/2004), nel rispetto delle Norme di PAT e di PI.

La proposta progettuale integra l'"Art. 27 - AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI ALLO SVILUPPO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE" del PI.

La richiesta è motivata dalla necessità di razionalizzare e potenziare l'attività esistente, con realizzazione di un capannone di circa 1.700 mq e riconfigurazione di un impianto per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi.

L'intervento si configura pertanto come **azione di riordino e riqualificazione**, coerente con la strategia del PATI per ambiti da riconvertire o razionalizzare.

In tale quadro, la proposta non si configura come espansione ex novo in ambito agricolo integro, bensì come **intervento di riordino e razionalizzazione di un ambito che il PATI identifica come ambito da riqualificare**.

La proposta prevede il reperimento delle superfici a standard (verde e parcheggio) conformemente ai parametri minimi richiesti, con individuazione planimetrica puntuale.

Sono previste inoltre **mitigazioni arboree perimetrali** con essenze già presenti in loco (Cupressocyparis Leylandii).

L'attività prevista riguarda la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi

Si tratta di:

- materiali non pericolosi;
- attività prevalentemente di deposito e stoccaggio;
- assenza di processi industriali complessi.

Eventuali emissioni di polveri potranno essere contenute mediante pavimentazione, regimentazione acque e gestione operativa.

In fase autorizzativa saranno comunque richieste le necessarie verifiche ambientali di settore

La proposta sarà soggetta ad Accordo e a versamento della perequazione sulla base delle tabelle comunali.

Ortofoto



Estratto mappa catastale



Documentazione fotografica

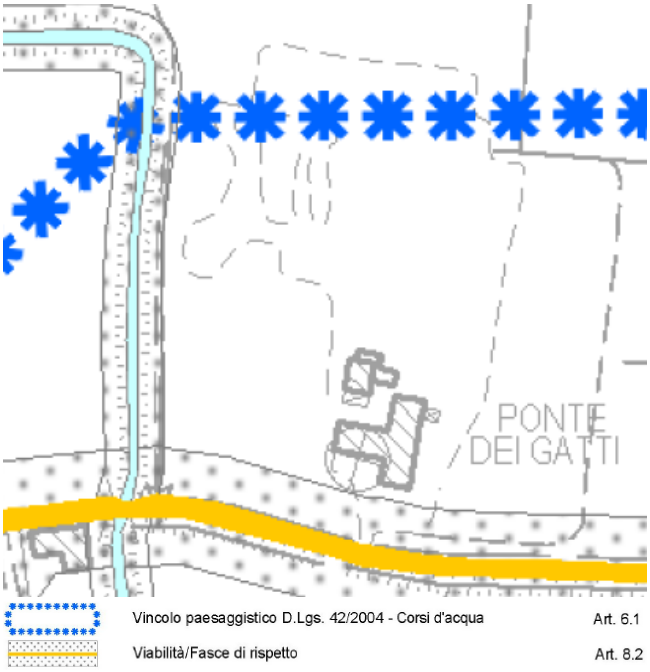








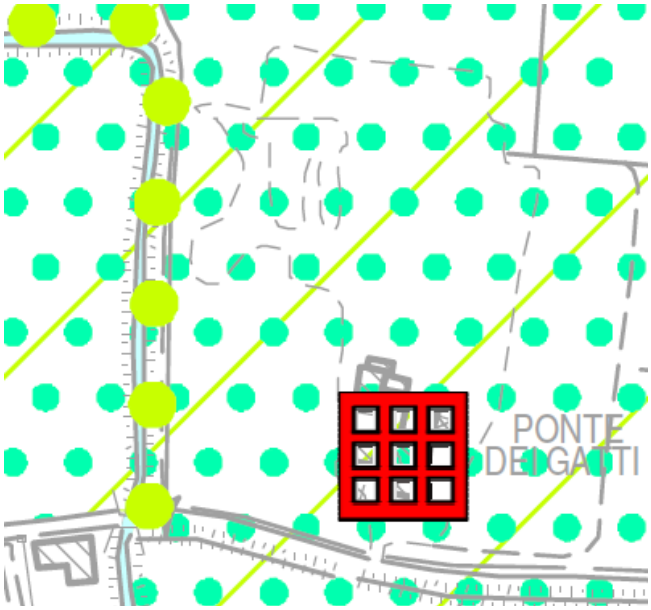
PATI – TAV. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua — Art. 6.1

Viabilità/Fasce di rispetto — Art. 8.2

PATI – Tav. 2 – carta delle Invarianti

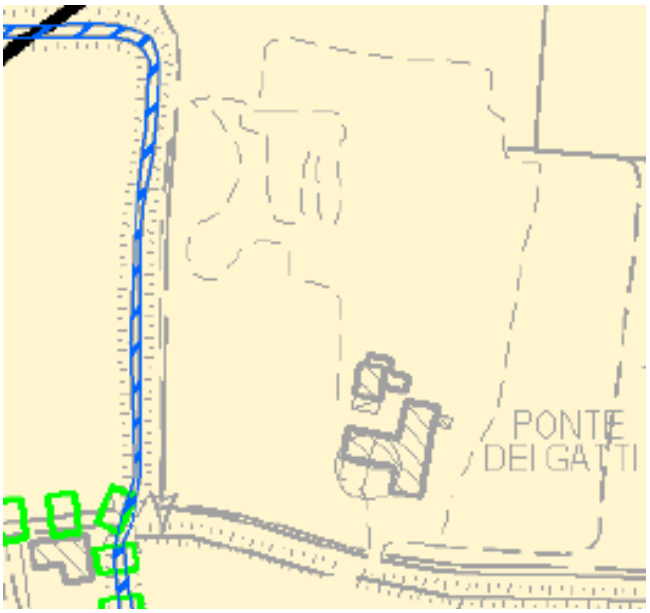


Ambiti di natura paesaggistica — Art. 9.2.1

Ambiti di natura ambientale — Art. 9.3.1

Elementi puntuali di natura storico-monumentale — Art. 9.4.2

PATI – Tav. n° 3 – Carta delle Fragilità



03 Area idonea a condizione: bassa soggiacenza — Art. 10.1.1

PATI – Tav. 4 – Carta della trasformabilità



Aree di riqualificazione e riconversione — Art. 11.3.1

Complessi a valore testimoniale, architettonico-culturale esterni ad ambiti tutelati — Art. 12.4

Aree di connessione naturalistica (Buffer zone) — Art. 12.9

PI vigente



Zona E agricola

Elementi puntuali di natura storico-monumentale (rif. art. 9.4.2 PATI)

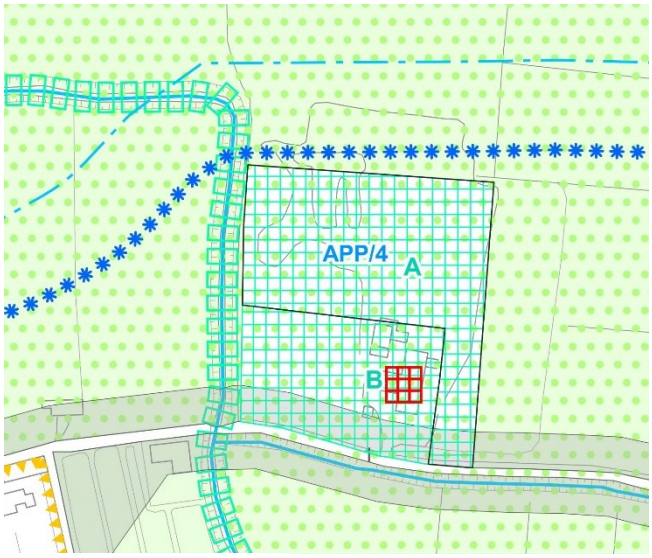
Aree di riqualificazione e riconversione

Area di connessione naturalistica (rif art. 12.9 PATI)

Fasce di rispetto: 1 - stradale, 2 - cimiteriale, 3 - depuratori, 4 - gasdotti, 5 - cave e depositi antropici

Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 -Corsi d'acqua

PI variante



Zona E agricola

Elementi puntuali di natura storico-monumentale (rif. art. 9.4.2 PATI)

A / B — Aree di riqualificazione e riconversione soggette ad accordo

Area di connessione naturalistica (rif art. 12.9 PATI)

Fasce di rispetto: 1 - stradale, 2 - cimiteriale, 3 - depuratori, 4 - gasdotti, 5 - cave e depositi antropici

Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 -Corsi d'acqua

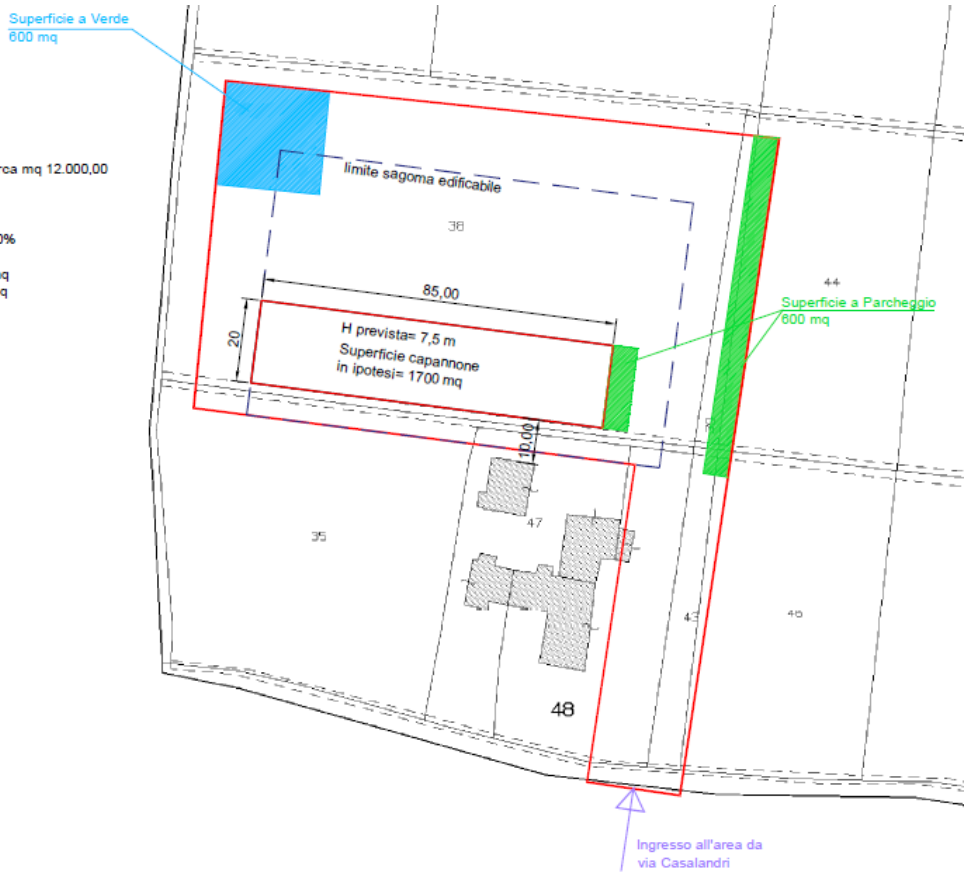
APP/n — Accordi pubblico privato

Estratto scheda di progetto

mappale n. 38 - 47 parte - 48 parte
Superficie oggetto di cambio di destinazione circa mq 12.000,00
Superficie coperta massima 50%
Altezza edificio ml 7.50

Percentuale di standard Urbanistici richiesta: 10%

Superficie Standard a Verde: 5% = 600 mq
Superficie Standard a Parcheggio: 5% = 600 mq



Indicazioni normative
Si faccia riferimento a quanto riportato nel Fascicolo All.02 "Schedatura area di riqualificazione e conversione " e nelle Norme tecniche all'art. 27 - AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI ALLO SVILUPPO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE.
Il PI prevede una specifica scheda progetto al fine di consentire la costruzione di un magazzino (sup. 1.700 mq con altezza di 7.50 ml) all'interno dell'area di riqualificazione e conversione previo reperimento degli standard e opere di mitigazione ambientale.
La modifica della schedatura è soggetta ad accordo pubblico/privato.

Contributo perequativo

Il calcolo della perequazione viene inserito all'interno dello specifico Accordo Pubblico/privato redatto ai sensi dell'art. 6, LRV n° 1172004 e smi.

3. PEREQUAZIONE

Il PI recepisce gli indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione Urbanistica di cui all'art. 62 delle NT del PATI approvato, in relazione a cui la perequazione urbanistica si connota come lo strumento attraverso il quale si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio.
La perequazione urbanistica ai sensi dell'Art. 35 della LRV n. 11/2004 è appunto lo strumento con cui si persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alla pianificazione urbanistica del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dalle trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
Il PI quantifica la perequazione urbanistica prevista dal PATI, con il contributo perequativo da corrispondere in aggiunta al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.
Parte del vantaggio conseguito definito "contributo perequativo" sarà restituito dal beneficiario alla collettività attraverso una delle seguenti modalità (ovvero, di una loro combinazione):

- la realizzazione di opere pubbliche. Per opere pubbliche si intendono sia quelle già programmate e inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 c. 1 della LR 11/04, ovvero quelle opere proposte dalla Ditta proponente che siano riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico;
- la cessione di aree eccedenti i minimi di legge (standards) che, per la loro localizzazione e/o dimensione, abbiano uno specifico valore strategico e di interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale;
- la monetizzazione di un importo equivalente. Tali importi saranno inseriti in appositi capitoli di bilancio e saranno vincolati alla realizzazione di opere pubbliche e/o di pubblico interesse;
- la cessione al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della LR 11/04.

Con Delibera C.C. n° 8 del 10.04.2013 è stato approvato un ATTO DI INDIRIZZO:
PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) - PEREQUAZIONE E ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI AI SENSI ART. 6 L.R. 11/04: LINEE GUIDA PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI, SULLA PEREQUAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LR. N. 11/2004 E SUGLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LR. N. 11/2004, come integrata/aggiornata dalla DGC n° 10 del 15/05/2018.
Sono state pertanto esplicitate le linee guida a cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nel calcolo e nell'applicazione della perequazione urbanistica prevista dall'art. 35 della L.R. 11/04 e dall'art. 17 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), nonchè nell'istruttoria, elaborazione o stipulazione degli accordi "pubblico-privati" previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04 e dall'art. 33 – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati delle Norme Tecniche del PATI.

Applicazione della perequazione

Il PATI dei Comuni di Isola Rizza e San Pietro di Morubio nell' "*art. 17 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica" e* nell'*"art. 33 – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati"* delle Norme Tecniche, prevede una prima articolazione dei contenuti e delle modalità di attuazione e raggiungimento della perequazione urbanistica e degli accordi tra soggetti pubblici e privati.
In particolare l'art. 17 del PATI prevede che sia il PI a definire le regole della perequazione urbanistica, predisponendo i criteri attraverso i quali assicurare un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli edifici e delle aree interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree: in tal senso il PI potrà definire se la realizzazione di una volumetria superiore a quella ammissibile in base all'indice minimo potrà comportare alternativamente o la cessione gratuita/vincolo di destinazione di uso pubblico a favore del Comune, a cura e spese dell'interessato, di aree per dotazioni territoriali di servizi che mancano per effetto dell'incremento del carico insediativo, ovvero la monetizzazione del valore corrispondente delle aree/opere.
L'Amministrazione comunale ritiene opportuno che, ai fini di definire la quota di plusvalore di cui beneficiano le proprietà private che deve essere restituita alla collettività nei casi di previsioni di trasformazioni urbanistiche del territorio dal contenuto discrezionale previste nel PATI e da attuarsi con il PI, venga introdotto uno specifico contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, definito "Contributo perequativo", da versare dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri, del costo di costruzione e delle eventuali opere e costi di urbanizzazione, da corrispondere al Comune attraverso una delle seguenti modalità, ovvero di una loro combinazione:

1. la realizzazione diretta di opere pubbliche, intendendo sia quelle già programmate e inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, ovvero, quegli interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal PATI, proposte dalla Ditta proponente e riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico;
2. la cessione diretta al Comune di aree/strutture eccedenti i minimi di legge (standards) che, per la loro localizzazione o dimensione, abbiano uno specifico valore strategico e di interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale;
3. la cessione diretta al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.R. 11/04;
4. la monetizzazione diretta del valore contributivo calcolato.

Il Comune dovrà vincolare l'eventuale monetizzazione diretta del contributo perequativo all'utilizzo a fini di interesse pubblico per opere di urbanizzazione e dotazioni urbanistiche, o finalizzarle alla realizzazione di opere aventi come finalità il beneficio pubblico, quali interventi di riqualificazione urbana, tutela ambientale, edilizia con finalità sociali, servizi di livello urbano, realizzazione di opere e servizi pubblici in ambiti urbani degradati o carenti ecc.

Il Contributo perequativo quantificato in misura monetaria secondo gli indirizzi dati dai *"Criteri per la definizione del contributo perequativo per il Piano degli Interventi e relative modalità di corresponsione"* allegati alle Linee Guida approvate con DCC n° 8 del 10-04-2013, è finalizzato a definire la quota di plusvalore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposta di trasformazione, che deve essere restituita alla collettività mantenendo l'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina. In ogni caso l'ammontare del Contributo perequativo sarà calcolato indipendentemente dalle opere di urbanizzazione e dagli standard urbanistici minimi da darsi comunque ai sensi della normativa vigente. Tra le casistiche di trasformazione a seguito indicate, sono da ritenersi obbligatoriamente soggette alla stipula di un Accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/2004 che stabilisca, in particolare, l'ammontare e le modalità di elargizione del Contributo perequativo, quelle trasformazioni che richiedono una specifica modifica urbanistica e/o l'elaborazione di uno strumento urbanistico attuativo (PUA), dovendo rimanere le stesse soggette ad una valutazione puntuale dell'Amministrazione comunale al fine di verificare la definizione del disegno urbano e degli standard necessari.
Viene invece riconosciuta la possibilità del versamento monetario diretto da effettuarsi al momento del rilascio del permesso di costruire – o atto equivalente – per quelle casistiche di trasformazioni che prevedono o l'attuazione diretta di semplici interventi di conversione edificato esistente (quali gli interventi per edifici non più funzionali alle esigenze del fondo, o i cambi di destinazione d'uso non soggetti a PUA) o interventi comunque richiedenti la stipula di una convenzione tra i privati e il Comune (quali gli ampliamenti di attività fuori zona confermate, ecc.).
Classi di trasformazione a cui viene applicato il contributo perequativo:

T.1	*Per l'attuazione tramite PUA di interventi di nuova trasformazione di cui all'art. 11.6 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale e all'art. 11.7 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso delle N.T. del PATI.*
T.2	*Per l'attuazione tramite PUA di interventi di riorganizzazione urbana e/o di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 11.3.1 – Aree di riqualificazione e riconversione e all' art. 11.3.2 – Aree di miglioramento della qualità urbana delle N.T. del PATI.*
T.3	*Di conversione aree agricole con nuovo volume residenziale previa riperimetrazioni puntuali degli Ambiti di urbanizzazione consolidata e degli Ambiti di edificazione diffusa di cui rispettivamente gli artt. 11.1 e 11.2 delle N.T. del PATI.*
T.4	*Riconversione di porzioni di zone a servizi non ancora attuate in zone residenziali se in presenza di Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 11.1 delle N.T. del PATI, previa verifica degli standard urbanistici richiesti e/o reperimento di pari o analoghi standard in zone assimilabili.*
T.5	*Previsione puntuale di nuovo calibrato volume residenziale o assimilabile all'interno dei Centri storici o Corti Rurali di cui all'art. 12.1, Direttive e compiti del PI, comma 8 delle N.T. del PATI, qualora ammissibile e se non già puntualmente individuato e disciplinato dal PRG vigente o da altra disciplina sovra comunale (Piano Casa).*
T.6	*Per l'insediamento di nuove attività produttive e/o il perfezionamento di pratiche in corso negli "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva", nei casi particolari di grosse incidenze volumetriche.*

T.7	*Conversione di edifici esistenti in ambiti di edificazione diffusa, Corti Rurali e Centri Storici, con cambio di destinazione d'uso a residenziale o compatibile, per gli interventi di cui al punto "b) Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo" dell' art. 25.1 - Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti delle N.T. del PATI, in ogni caso se non già puntualmente individuati e disciplinati dal PRG vigente.*
T.8	*Ampliamento di attività produttive fuori zona confermata di cui all'art. 31 - Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria delle N.T. del PATI, se non già puntualmente individuata e disciplinata dal PRG vigente, da disciplinare attraverso la schedatura attuativa prevista dal PATI ovvero attraverso procedura di Sportello Unico, comunque soggetta alla stipula di una convenzione tra la Ditta e l'Amministrazione comunale.*
T.9	*Per l'insediamento di nuove attività produttive e/o l'ampliamento di attività esistenti negli "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva", da disciplinare attraverso lo sportello unico delle attività produttive.*
T.10	*Per la realizzazione di nuove volumetrie residenziali in Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 11.1 delle N.T. del PATI e in Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 11.2 delle N.T. del PATI, in caso di ambiti confermati dal PATI approvato e non presenti nel previgente PRG.*

I contributi perequativi come sopra riportati sono da intendersi al netto delle spese tecniche di redazione della variante urbanistica.

4. LA VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO

Con DCC N° 9 del 29-03-2023 avente per oggetto:" APPROVAZIONE DELLA VARIANTE N. 1 AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALI (PATI), DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. 14/2017 E ALLA D.G.R.V. N. 668/2018 SUL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO" sono stati definiti gi ambiti di urbanizzazione consolidata.

In riferimento all'ultima legge della Regione Veneto, la n. 14 del 2017, entrata in vigore il 24 giugno 2017.
Si richiama l'articolo 12:

Art. 12
Disposizioni finali.
1. Sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a):
a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;
b) gli interventi di cui agli articoli 5 e 6, con le modalità e secondo le procedure ivi previste;
c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
d) gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante"
(…)

La variante oggetto del presente PI non prevede consumo di suolo grazie al bilancio delle azioni di piano che prevedono un mbito di rinaturalizzazione a fronte di un consumo di nuovo suolo di 0,32ha.

REGISTRO DEL CONSUMO DI SUOLO

DATI CONOSCITIVI DI ORIGINE				
A	**B**	**C**	**D**	**E**
DCC di approvazione Variante di Adeguamento	**Quantità assegnata/recpita DGR (o DDR) __/__**	**Superfice territoriale comunale**	**Superficie ambiti di urbanizzazione**	**Superficie esterna agli AUC (C-D)**

			consolidata (AUC)	
data	**ha**	**ha**	**ha**	**ha**
	20,81	1.680		

PIANO DEGLI INTERVENTI/VAR AL PI N° 10 (DOPO ENTRATA IN VIGORE DALLA LRV N° 14/2017)
Deliberazione di approvazione n°9 del 03/04/2024

F	G	H	I
Numero identificativo	**Destinazione**	**Quantità confermata o di nuova previsione esterne agli AUC**	**Superficie attuata**
n°	**ZTO**	**ha**	**ha**
Variante n° 10 PI	Attività produttiva fuori zona n° 36	0,25	
	Totale (tot)	0,25	0

PIANO DEGLI INTERVENTI/VAR AL II PI II FASE

F	G	H	I
Numero identificativo	**Destinazione**	**Quantità confermata o di nuova previsione esterne agli AUC**	**Superficie attuata**
n°	**ZTO**	**ha**	**ha**
MANIFESTAZIONE 2	Atività produttiva fuori zona	0	
sup scheda vecchia: 6.867 mq	-		
sup scheda nuova: 6.597 mq			
MANIFESTAZIONE 16	ZTO C1		
sup C1 aggiunta: 1.155 mq		0,1155	
MANIFESTAZIONE 29			
sup scheda nuova: 2.078 mq		0,2078	
	Totale (tot)	**0,3233**	0

INTERVENTI DI AMPLIAMENTO IN ZONA AGRICOLA LRV N° 14/2019 "Veneto 2050"

L	M	N
Numero identificativo	**Titolo edilizio**	**Superficie ampliamento**
n°	**n° e data**	**ha**
	Totale (tot)	

SUPERFICI RINATURALIZZATE	
O	P
Intervento di rinaturalizzazione	Superficie rinaturalizzata
Identificativo	ha
Accordo n° 4 II PI – II Fase	0,46
Totale (tot)	

CONSUMO DI SUOLO			
Q	R	S	T
Residuo Suolo Consumabile Previsione (B-tot H-Tot N + tot P)	Residuo Suolo Consumabile Attuazione (B-tot I-Tot N- + tot P)	Nuova Superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)	Superficie esterna agli AUC (C-S)
ha	ha	ha	ha
20,56	21,1567	0	1680

Il PI non comporta consumo di suolo ma un recupero di area rinaturalizzata per -0,14 ha.

5. GLI ELABORATI DI PIANO

Il 2° PI- II fase, redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore e secondo i contenuti di cui all'art. 18 della L.R.V. n° 11/2004, è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione programmatica
- All.01_ FZ/2026 - Fascicolo Schedature Attività produttive fuori zona
- All.02_Fascicolo Area Riqualificazione e riconversione
- All.03_Fascicolo Modifiche cartografiche
- All04_Fascicolo Accordi
- Fascicolo NTO
- Dichiarazione VCI

Verranno prodotte la Verifica di Assoggettabilità a VAS – Rapporto Preliminare di Assoggettabilità e lo Screening V.Inc.A ai sensi della Normativa regionale LRV n° 12/2024 a seguito dell'adozione del II PI II Fase.

Le tavole e il Quadro Conoscitivo verranno aggiornati a seguito dell'approvazione del PI n° 2-II fase.

ALLEGATO – DICHIARAZIONE DI NON FUNZIONALITA' – ACCORDO App/3

Perito Agrario LUCA TRENTINI

Via Don Giovanni Calabria, 47 - 37060 NOGAROLE ROCCA VR
045/6395162 Fax. 045/7044835 e/mail luca.trentini4@gmail.com
Partita IVA 03770970238 C.F. TRNLCU66C04E349C

Relazione per accertamento

di non ruralità del fabbricato

ai sensi dell'art. art. 9 D.L. 557/1993,

dell'art. 2135 del Codice Civile nonchè

dell'art. 50, comma 1 lettera "d", della L.R. Veneto n° 11/2004

sito in Via San Pietro 187 del Comune di Isola Rizza (VR)

di proprietà del Sig. Mattioli Luciano



Il sottoscritto tecnico Luca Trentini, iscritto all'albo dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Verona al n° 733, incaricato dal Sig. ***Mattioli Luciano*** [redacted] qualità di proprietario degli immobili di seguito descritti, redige la presente relazione tecnica allo scopo di valutare la sussistenza dei requisiti di ruralità degli stessi in relazione al loro stato di utilizzo e alla loro relazione con il fondo pertinenziale.

Il perito assume la responsabilità di quanto dichiarato nella relazione ed esprime l'accettazione di tali responsabilità con la sottoscrizione della stessa; dichiara inoltre, in riferimento all'incarico ricevuto, di non avere nessun interesse diretto o indiretto nella stima né altre posizioni di conflitto che possono mettere in dubbio l'indipendenza e l'obiettività di giudizio.

Documentazione di riferimento

La documentazione esaminata dal perito consiste in:

- visura catastale delle proprietà, estratta per immobile ed aggiornata alla data della relazione;
- Documentazione relativa alla pianificazione Urbanistica Comunale consultata presso il portale web degli Uffici Tecnici Comunali
- planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Verona

Normativa di riferimento

La normativa di riferimento in materia di ruralità dei fabbricati è ricondotta rispettivamente a:

- art. 2135 C.C.
- D.L. 557/1993 art. 9 comma 3 bis convertito nella Legge 133 del 16/Febbraio 1994
- Legge Regione Vento n° 11/2004 art. 50 comma 1 lettera "d"

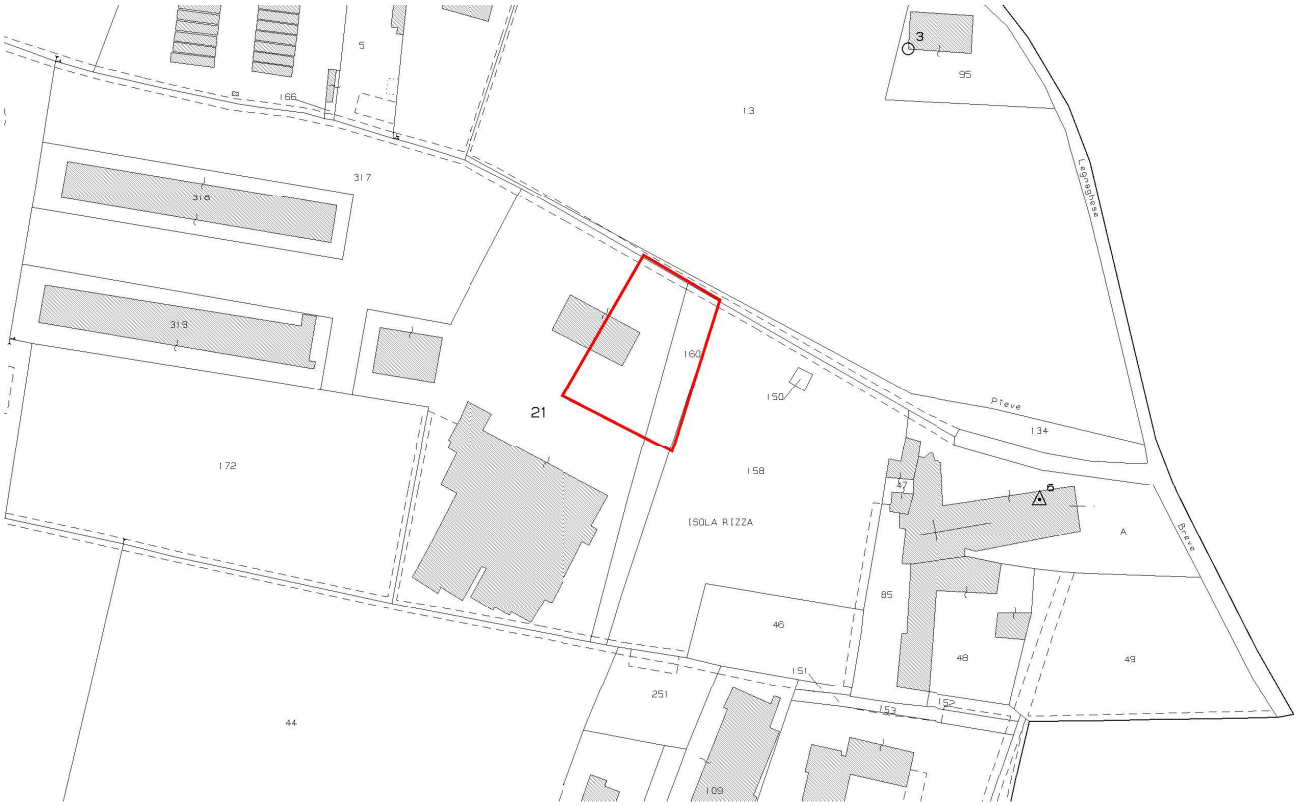
Identificazione catastale degli immobili e assetto proprietario

Gli immobili oggetto della relazione sono individuati al Catasto Fabbricati nel Comune di **Isola Rizza (VR),** come da visure allegate. La tabella seguente elenca gli estremi catastali:

progr.	Comune	Foglio	Mappale	Sup. mq. cat.	Categoria catastale
1	Isola Rizza (VR)	1	21 sub. 6	218	Abitazione cat. A/7
2	Isola Rizza (VR)	1	21 sub. 5	43	Rimessa cat. C/6
Totale mq.				***261***	

Il terreno in zona “E2 agricola” avente medesima proprietà è censito al Catasto Terreni nel Comune di Isola Rizza (VR). Nella tabella seguente sono elencati gli estremi catastali del terreno:

progr.	Comune	Foglio	Mappale	Sup. mq.	Qualità Classe/categ. Cat.
1	Isola Rizza (VR)	1	21 sub. 7	433	Bene comune non censito
2	Isola Rizza (VR)	1	21 sub. 19	570	Bene comune non censito
3	Isola Rizza (VR)	1	160 sub. 1	510	Categoria catastale F/1
Totale mq.				***1.513***	



Inquadramento su mappa catastale

La destinazione urbanistica dei fondi e dei fabbricati, ai sensi del P.A.T. e del P. I. vigenti, vede entrambi i mappali ricadere in Zona Territoriale Omogenea "E zona agricola".

Gli immobili censiti in Comune di Isola Rizza (VR) al foglio 1 mappale 21 sub. 5-6, relativamente ai fabbricati, e al foglio 1 mappali 21, sub 7 e sub 19, e mappale 160 sub. 1 per la corte di pertinenza degli stessi. Gli immobili sono in piena proprietà del Sig. Mattioli Luciano, nato a Roverchiara (VR) il 24/03/1944 c.f. MTTLCN44C24H606Q, a seguito della riunione di usufrutto avvenuta in data 31/08/1999 e conseguente alla morte della Sig.ra Morè Adele, usufruttuaria.

Precedentemente, a far data dal 28/12/1998, il Sig. Mattioli Luciano era nudo proprietario per l'intero e la Sig.ra Morè Adele era usufruttuaria per l'intero dello stesso compendio immobiliare. Tale ricostruzione cronologica dimostra che le attuali proprietà disponevano degli immobili anche alla data di approvazione del piano degli interventi, avvenuta con deliberazione consigliare del Comune di Isola Rizza (VR) n. 70 del 01 Dicembre 2014.



Inquadramento dell'area nell'attuale programmazione urbanistica comunale

Descrizione dell'immobile

Si tratta di fabbricati ubicati in Via San Pietro 187, in Comune di Isola Rizza (VR), adibiti ad uso abitazione del Sig. Mattioli Luciano, un tempo titolare e conduttore dell'omonima azienda agricola.

Il complesso immobiliare di cui al mappale 21, oggetto della presente relazione è costituito dai seguenti subalterni:

- Sub. 6: si tratta di un fabbricato destinato a civile abitazione e costituito dal piano primo dell'unità residenziale composta da ampio ingresso, soggiorno, sala da pranzo, 3 camere da letto e un bagno. Il piano è collegato tramite scala interna al piano terra adibito a rimessa e censito con il sub. 5.
- Sub. 5: si tratta di un fabbricato destinato a garage ed accessori residenziali quali cantina, ripostigli e locali di servizio.

La struttura è realizzata con murature in mattoni, intonacati al civile la cui costruzione risale agli inizi degli anni '70 del novecento. La volumetria totale dell'edificio è pari a 980 mc. e l'altezza media è pari a ml. 5,70. L'orientamento del fabbricato è nel senso nord – est/sud-ovest secondo la direzione del colmo del tetto a quattro falde con manto di copertura costituito da tegole tinta coppo.

Dall'analisi dei dati di banche dati regionali, relative agli utilizzi di superfici nel settore primario, il fabbricato ed i terreni pertinenziali descritti attualmente non risultano condotti da imprese agricole.

Ruralità degli immobili

I requisiti di ruralità di un immobile sono quelli descritti dal citato art. 9 comma 3 bis del D.L. 557/1993 che prevede una casistica di destinazioni specifiche per gli stessi:

a) alla protezione delle piante;

b) alla conservazione dei prodotti agricoli;

c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;

d) all'allevamento e al ricovero degli animali;

e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96;

f) ad abitazione del conduttore del fondo o dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;

g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;

h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;

i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;

l) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

I fabbricati rurali ad uso abitativo devono rispettare una serie di requisiti di natura soggettiva, oggettiva e reddituale affinché sia riconosciuta e mantenuta la ruralità degli stessi ed in particolare:

Soggettivi: l'abitazione deve essere occupata da:

- imprenditori agricoli (proprietari, affittuari, comodatari) iscritti nel Registro delle Imprese;
- familiari conviventi o coadiuvanti agricoli;
- pensionati agricoli o soci/amministratori di società agricole.

Oggettivi:

- il fabbricato deve essere asservito a un terreno agricolo con **reddito agrario**;
- il terreno deve avere una **superficie minima di 10.000 m²**, riducibile a 3.000 m² in caso di colture intensive o comuni montani.

Reddituali:

- l'attività agricola deve generare **almeno il 50% del reddito complessivo** del conduttore (ridotto al 25% nei comuni montani)

Lo scrivente ha effettuato una serie di ricerche in merito al fabbricato e al terreno pertinenziale, precedentemente descritti, al fine di valutare l'esistenza di un utilizzo legato all'esercizio dell'attività agricola. Le verifiche effettuate sono le seguenti:

- accesso alla banca dati della Camera di Commercio finalizzata a verificare se la proprietà è titolare o meno di partita iva operante nel settore primario, **con esito negativo**;

- accesso ad Avepa per verificare se il terreno ed il fabbricato risultano essere in conduzione, sotto qualsiasi forma (affitto, comodato d'uso, conduzione diretta ecc.), ad aziende agricole anche in questo caso **con esito negativo,** sia per l'immobile sia per il terreno di pertinenza.

L'attuale proprietario ha esercitato l'attività agricola con una ditta individuale iscritta al Registro Imprese della Camera di Commercio di Verona, sezione speciale Piccolo Imprenditore Coltivatore Diretto, in data 14/01/1999, che risulta essere stata poi chiusa in data 05/03/2007

Il Sig. Mattioli Luciano è stato socio della ditta Avicola Casalino di Mattioli Luciano e C. Società Semplice costituita il 21/12/1984, registrata alla Camera di Commercio di Verona in data 19/02/1996, con la qualifica di Impresa Agricola, poi sciolta in data 31/03/2007 e cancellata dal registro camerale in data 11/04/2007.

In ragione di tali ricerche il proprietario risulta, alla data della stesura della presente relazione, **non esercente attività agricola**.

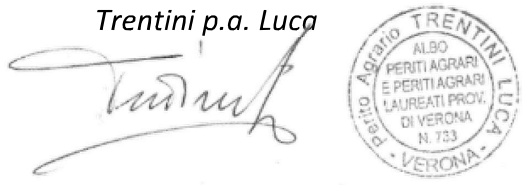
Tale situazione determina la mancanza del primo dei requisiti necessari per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati con destinazione ad abitazione civile descritti e pertanto tali immobili non risultano funzionalmente collegati alla gestione di un fondo agricolo.

Alla luce della ricerche effettuate si conclude che gli immobili oggetto della presente relazione, censiti catastalmente in Comune di Isola Rizza (VR) Foglio 1 mappali 21 sub. 6 e 5 non possiedono i requisiti di ruralità previsti dalla normativa vigente.

Nogarole Rocca (VR) 06/11/2025

Il Perito

Trentini p.a. Luca



Allegati:

Camera Commercio Verona chiusura Az. Agr. Mattioli Luciano

Camera Commercio Verona chiusura Avicola Casalino di Mattioli Luciano e C. Società Semplice