



COMUNE DI ISOLA DELLA SCALA

Provincia di Verona

via Vittorio Veneto, 4 - 37063 Isola della Scala (VR)

C.F. 00457160232 | P.IVA 00457160232

Tel. centralino: 045 6631911 - Fax: 045 6630170

Sito istituzionale: www.comune.isoladellascala.vr.it

E-mail: info@comune.isoladellascala.vr.it | PEC: isoladellascala@cert.ip-veneto.net

DIREZIONE PROGRAMMAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO - ATTIVITA' ECONOMICHE E PRODUTTIVE

Ufficio Servizio Pianificazione Territoriale

Isola della Scala, 14 luglio 2025

**OGGETTO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
Art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.**

Imposta di Bollo assolta

Numero identificativo:

01250164024763

16/05/2025

Legge n. 71 del 24/06/2013

IL RESPONSABILE DELLA DIREZIONE

VISTA la richiesta pervenuta agli atti in data 19/06/2025 prot. n. 13804, prot. SUAP n. 0468923 in data 18/06/2025, con la quale l'Ing. Edoardo Ferrarese residente in Cerea (VR), Via Caprera n. 2 in qualità di perito estimatore nominato dalla giudice dell'esecuzione, ha richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica per uso atto notarile.

VISTO il Piano Regolatore Comunale di Isola della Scala costituito dal Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1121 in data 05/07/2013 che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio e dal Piano degli Interventi (P.I.) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 in data 30/04/2014 che individua e disciplina gli interventi sul territorio stesso, in coerenza ed in attuazione del P.A.T. e successiva variante n. 2, tecnica e di adeguamento cartografico e normativo, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 in data 09/07/2015.

VISTA la variante n. 3 al P.I. relativa alla variante verde 2016, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 31/07/2017.

VISTA la variante n. 4 al P.I. per la realizzazione della nuova viabilità per la zona Fiera del Riso, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 09/05/2019.

VISTA la variante n. 5 al P.I. per la messa in sicurezza della S.P. 21 con la realizzazione di un nuovo ponte sul Fiume Menago, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 20/12/2018.

VISTA la variante n. 6 al P.I. per l'allacciamento di Agrinord Biometano al metanodotto principale, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 23/07/2019.

VISTA la variante n. 7 al P.I. relativa al Piano Comunale delle Alienazioni e Valorizzazioni per l'anno 2019, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 09/03/2020.

VISTA la variante n. 8 al P.I., ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e dell'art. 4 della L.R.V. n. 55/2012, per la realizzazione di un autolavaggio con operatore in Via Cà Magre a Isola della Scala, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 31/05/2021.

VISTA la variante n. 9 al P.I. ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. n. 327/2001 per reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio (Artt. 9 - 10 e 19 D.P.R. n. 327/2001) per la realizzazione della nuova viabilità di raccordo tra le S.P. n. 21/24 - Realizzazione nuova strada di collegamento - 1° Lotto, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 22/07/2022.

VISTA la variante n. 10 al P.I., variante generale, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 23/04/2004, n. 11, adottata con D.C.C. n. 37 del 11/09/2023 e approvata con D.C.C. n. 40 del 25/07/2024.

VISTA la variante n. 11 al P.I. relativa all'ampliamento viabile di via Pisona e la realizzazione della nuova intersezione stradale tra la stessa e la S.S. 12 dell'Abetone e del Brennero, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 26/09/2024.

VISTA la variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio del Comune di Isola della Scala di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 e s.m.i. sul consumo di suolo, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 31/05/2021.

VISTA la ricevuta del versamento di € 50,00 per diritti di segreteria in data 18/06/2025.

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i..

VISTO l'art. 107 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

VISTI gli atti d'ufficio.

CERTIFICA

che i terreni sotto elencati, censiti in Catasto di questo Comune, sono inseriti secondo il **Piano degli Interventi** vigente nel seguente modo:

Foglio n. **64**, Mappali nn. **93 – 428** in zona:

- **Zona D1a/11 Industria e artigianato di produzione esistente/di progetto – Art. 17.1;**
- **Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 4, ora secondo la D.G.R. 244/2021 - Zona 3 – Art. 36;**
- **Ambiti Territoriali Omogenei - ATO 04 Produttivo intermodale - Art. 4.**

Inoltre gli stessi terreni, prevedono secondo il **Piano di Assetto del Territorio** approvato, le seguenti ulteriori zonizzazioni:

Foglio n. **64**, Mappali nn. **93 – 428** in zona:

- **Area idonea a condizione – Art. 7.1 (Carta delle Fragilità);**
- **Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttiva – Art. 11.2.1 (Carta della Trasformabilità).**

Infine gli stessi terreni, prevedono secondo la **variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio** approvata, le seguenti ulteriori indicazioni:

Foglio n. **64**, Mappali nn. **93 – 428** in zona:

- **Rientrano negli ambiti di urbanizzazione consolidata.**

Per le norme del Piano degli Interventi e le norme del Piano di Assetto del Territorio, si rimanda alla consultazione delle Norme di Attuazione allegate alle rispettive Delibere di approvazione¹.

Restano fatte salve le disposizioni di cui alla D.G.R. n. 856 del 25/05/2012, riguardanti le distanze dagli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, nonché della Legge Regionale 30/06/1993, n. 27 e s.m.i. e la Legge Regionale 22/10/1999, n. 48 e s.m.i. relativamente alle distanze di rispetto dai campi elettromagnetici.

Il presente certificato, ai sensi dell'art. 15, comma 1 della Legge 12/11/2011 n. 183, non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.



Il Responsabile della Direzione

Dott. Arch. Riccardo Donegà

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD), il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Isola della Scala, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 82/2005)

Telefono: 045 6631939

E-mail: ediliziaprivata@comune.isoladellascala.vr.it

¹ Sito del Comune di Isola della Scala link: <https://www.comune.isoladellascala.vr.it/Menu?IDDettaglio=281130>

- b) la quantificazione del credito, da determinarsi ai sensi del presente articolo.
11. L'attuazione degli interventi cui è connesso il riconoscimento di un credito edilizio avviene sulle aree e/o edifici anche di proprietà pubblica nelle forme e nei modi previsti dalle N.T.O. del P.I..
 12. E' sempre ammesso il trasferimento di crediti edilizi in un A.T.O. diverso da quello in cui l'immobile è localizzato, tra quelli previsti dal P.A.T..
 13. Il PI provvede a creare uno specifico "Registro dei Crediti Edilizi" di cui all'art. 17 comma 5° della LRV n° 11/2004, attraverso l'eventuale predisposizione di una Scheda Progettuale, determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri omogenei comuni che, partendo dal volume edilizio rilevato dallo stato di fatto mediante perizia giurata da parte di un professionista abilitato ed elaborato grafico/fotografico descrittivo e quotato, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile, della microzona catastale di appartenenza, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile e dell'impianto produttivo in esso collocato, dell'entità e del tipo di conduzione eventualmente presente, dell'impatto paesaggistico ed igienico-sanitario, della collocazione rispetto ad ambiti edificati, degli obiettivi di tutela e valorizzazione che si vogliono raggiungere - quali interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, igienico-sanitaria, paesaggistica, architettonica e ambientale - e dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.
 14. Per gli edifici soggetti a demolizione a causa di condizioni statiche precarie, potrà essere registrato il credito edilizio nel registro del PI anche dopo la demolizione, se la stessa deve avvenire con urgenza per preservare l'incolumità pubblica e privata.
 15. Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto nella DGR n° 856/2012, precisando che le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi non danno luogo al riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente. Gli interventi possono essere attuati previa riclassificazione urbanistica delle aree attraverso una variante al PI che ne disciplini il procedimento e le modalità di attuazione.

Art. 3.3 - Compensazione urbanistica

1. Si faccia riferimento al PAT, all'Art. 13.6 "Compensazione urbanistica".
2. La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale è consentito ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.
3. L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica e di inserimento dello stesso nell'elenco annuale delle opere pubbliche, ed in ogni caso quando l'interessato manifesti la disponibilità alla cessione delle aree, può acquisire il consenso dell'espropriando alla applicazione della compensazione urbanistica.
4. Il P.I., nel rispetto del dimensionamento del P.A.T., determina le quote di diritti edificatori assegnati alle aree ed edifici per i quali è prevista la compensazione.

Art. 4 - Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)

1. Ai sensi degli Artt.13 e 31 della L.R.11/2004, ai fini del dimensionamento, della definizione dei limiti quantitativi fisici per lo sviluppo e per i cambi di destinazione d'uso, il PI recepisce dal PAT per ogni ATO la capacità insediativa e la dotazione di standard, nonché il valore complessivo della superficie agricola trasformabile.
2. Il P.I. può prevedere una variazione della capacità insediativa dell'ATO fino al massimo del 10% e tale quantità potrà essere trasferita in altre ATO limitrofe nel rispetto dei limiti di dimensionamento complessivo secondo quanto previsto dall'art.11.1 del P.A.T.

3. Il Comune può pertanto, in seguito, riconsiderare le proprie scelte urbanistiche solo attraverso una successiva variante al PI, puntualmente motivata sotto il profilo urbanistico e riferibile a mutate situazioni dello stato di fatto che giustificano l'eventuale riclassificazione.
4. La riclassificazione delle aree ai sensi dell'art. 7 – Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili” – Legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali" non deve compromettere i diritti edificatori di terzi, né pregiudicare l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico. Inoltre, le varianti verdi non possono riguardare aree già edificate o che abbiano già espresso, anche parzialmente o in forma indiretta (trasferimenti di volumetria /crediti edilizi), la propria capacità edificatoria.
5. Le nuove classificazioni sono determinate dal Comune sulla base del repertorio delle destinazioni già previste dallo strumento generale vigente, scegliendo quelle più coerenti con il contesto urbanistico ed in grado di garantire il rispetto del requisito di inedificabilità prescritto dalla legge.
6. Non sono congruenti con i contenuti e con le finalità espresse dall'articolo 7 né il trasferimento di volumetria dall'ambito riclassificato ad altre aree, né il mantenimento di potenzialità edificatorie indirette o assimilabili al riconoscimento di crediti edilizi.
7. Le aree individuate ai sensi del presente articolo risultano pertanto non edificabili, neanche mediante il trasferimento di volume da altre aree.
8. E' sempre ammessa la trasformazione d'uso dei volumi esistenti al momento dell'adozione del PI in residenza o servizi. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Sono ammessi i cambi d'uso.
9. E' ammessa la realizzazione di piscine se pertinenziali.

LA ZONA AGRICOLA DA VARIANTE VERDE

1. E' vietato l'abbattimento di piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale consolidata;
2. In tali zone è vietata qualsiasi edificazione, in quanto si tratta di aree che concorrono alla salvaguardia e alla valorizzazione del territorio agricolo, ai fini di un corretto equilibrio naturale e paesaggistico;
3. Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo.

LA ZONA A VERDE VINCOLATO DA VARIANTE VERDE

1. Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo.
2. Non è ammessa la realizzazione di strutture fisse, di pertinenze, di piscine interrato, ad esclusione di arredi da giardino non permanentemente ancorati al suolo.

Art. 17 - Zona omogenea D

1. Riguardano le zone previste per insediamenti produttivi in genere, di completamento o di espansione.
2. Per la localizzazione di nuove medie strutture di vendita superiori ai 1.500 mq e le grandi strutture di vendita, si applicano i disposti della LR n. 50 del 28.12.2012 e relativo regolamento di applicazione.

Art. 17.1 - ZONA D1a DI COMPLETAMENTO – INDUSTRIA, ARTIGIANATO DI PRODUZIONE

1. Riguarda le zone parzialmente o totalmente occupate da insediamenti produttivi di tipo artigianale o industriale, in cui viene confermata la destinazione d'uso.
2. Sono ammesse la nuova costruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione di:
 - impianti produttivi;
 - vani per la commercializzazione *in genere* dei prodotti;
 - edifici connessi con l'amministrazione e la direzione di impianti produttivi;
 - abitazioni in ragione di un massimo di mc 500 per ogni unità locale. Tali abitazioni dovranno essere esclusivamente destinate a nuclei familiari preposti alla conduzione dell'impianto produttivo (proprietario, direttore, custode, etc.);

- mense aziendali, attrezzature per l'associazionismo e la ricreazione, infermerie, purché funzionali alle maestranze impiegate localmente;
 - Altezza massima degli edifici destinati ad abitazione, ufficio, mensa, o altre attività complementari alla produzione: ml 8.50;
 - per gli edifici produttivi e commerciali ml. 12.00;
 - Rapporto di copertura massimo: 50% della superficie del lotto.
3. L'intervento su lotti di completamento che non hanno mai previsto la cessione di aree a standard urbanistici deve prevedere all'interno del lotto una superficie da destinare a servizi non inferiore al 5% per opere di urbanizzazione primaria e al 5% per opere di urbanizzazione secondaria.
La percentuale delle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune fino al 2% in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione della superficie.
Con riferimento alla parte residenziale assentibile, si dovranno prevedere almeno mq.5.00 per abitante insediabile di parcheggio aperto al pubblico, di cui una parte riservata a veicoli senza motore.
4. In aggiunta alle suddette aree per servizi, si dovranno prevedere aree a parcheggio privato per le abitazioni, in ragione di 1mq/10mc di costruzione. In sede di richiesta di titolo abilitativo devono essere indicate, in modo inequivocabile, le modalità previste per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere e deve essere dimostrata l'osservanza delle leggi e delle norme vigenti in materia di igiene ambientale.

Art. 17.1.1 - Indicazioni Puntuali

Si ammette per l'ambito di ZTO D1a/5, individuato catastalmente al F. 64 mapp. 262, con superficie lorda di mq. 1222,00 la possibilità di cambio d'uso senza opere da destinazione artigianale/industriale a destinazione commerciale, per il solo uso a garage per autoveicoli, furgoni, camper ecc. La nuova destinazione d'uso ammessa deve escludere destinazioni commerciali non accessorie all'attività principale.

Art. 17.2 - ZONA D2a DI ESPANSIONE - ARTIGIANALI INDUSTRIALI

1. Riguarda le zone destinate a nuovi insediamenti produttivi di tipo artigianale o industriale e commerciale.
2. E' ammessa la nuova costruzione di:
 - impianti produttivi;
 - vani per la commercializzazione dei prodotti;
 - edifici connessi con l'amministrazione e la direzione degli impianti produttivi;
 - abitazioni in ragione di un massimo di mc 500 per ogni unità locale. Tali abitazioni dovranno essere esclusivamente destinate a nuclei famigliari preposti alla conduzione dell'impianto produttivo (proprietario, direttore, custode);
 - mense aziendali, attrezzature per l'associazionismo e la ricreazione, infermerie, purché funzionali alle maestranze impiegate localmente;
 - strutture commerciali, direzionali, servizi complementari alle suddette attività.
3. Gli interventi sono subordinati alla elaborazione e approvazione di uno strumento urbanistico attuativo alla stipula della relativa convenzione.
 - Altezza massima degli edifici destinati ad abitazione, ufficio, mensa, o altra attività complementari alla produzione: ml 8.50;
 - per gli edifici produttivi e commerciali ml. 12.00;
 - Rapporto di copertura massimo: 50% della superficie del lotto.
4. per gli insediamenti di carattere industriale/artigianale nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo dovrà essere garantita la dotazione di aree per servizi in misura non inferiore al 10% della superficie territoriale per opere di urbanizzazione primarie e al 10% per opere di urbanizzazione secondarie,.
5. La percentuale delle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune, fino al 4%, mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione della superficie. Per gli insediamenti

Art. 35 - Coni visuali

1. Trattasi di aree a tutela di percorsi di valenza storica o paesaggistica in cui è vietata l'edificazione per una fascia pari a ml 25,00 al fine di non danneggiare la prospettiva di complessi urbani o rurali di pregio ambientale, nonché di edifici di particolare importanza storica o di aree di particolare pregio ambientale.
2. Per i fabbricati esistenti in tali aree sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 lettera a), b), c), d) dell'art.3 DPR 380/2001 e smi, salvo diverse specifiche disposizioni del Piano.
3. Le superfici di tali zone concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe secondo i relativi indici di densità edilizia.
4. In tali aree è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo, previo parere favorevole delle Autorità Competenti alla tutela del vincolo.

Art. 35.bis Zone di interesse archeologico

1. Ai sensi dell'Art. 5.2.2 - Zone di interesse archeologico (D. Lgs. n° 42/04 art. 142, lettera m) del PAT, per quanto riguarda le indicazioni contenute nella tavola B.6 del P.A.T. "Carta dei vincoli" perimetra le aree tutelate a sensi del D. Lgs. n° 42/04 e la valorizzazione delle antiche testimonianze storico-culturali.
2. Il rilascio dei titoli edilizi sui beni indicati al 1° comma, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino la destinazione d'uso, lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, è subordinato al preventivo parere della competente Soprintendenza.

Art. 36 Vincolo sismico (O.P.C.M. n° 3274/2003 – DGR n° 244/2021)

Tutto il territorio del Comune di Isola della Scala, che con Delibera del Consiglio Regionale n° 67 del 3 dicembre 2003 (che recepiva i criteri generali dell'O.P.C.M. n. 3274 del 20 Marzo 2003) risultava classificato "zona 4", a seguito dell'entrata in vigore della D.G.R. n.244 del 9 marzo 2021 è stato attribuito alla "zona 3".

Art. 37 - Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica identificate dal PGRA (L. 267/98 – L. 365/00)

1. Il "Piano di gestione del rischio alluvioni" 2021 – 2027 in ottemperanza alla Direttiva Europea 2007/60/CE ed all'art. 7 del D.Lgs. n. 49/2010 redatto dall'Autorità di Bacino distrettuale del fiume Po per l'Unità di Gestione del bacino Fissaro Tartaro Canal Bianco (UoMITI026) ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.Lgs. n. 152/2006, datato Ottobre 2022 ripropone le aree a criticità idraulica individuate dal previgente P.A.I., classificandole come aree del reticolo secondario di pianura RSP con scenario di pericolosità di media probabilità M.
2. Le previsioni del P.G.R.A e le disposizioni di cui alle Norme Tecniche, finalizzate a prevenire la pericolosità idraulica e la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono obbligatorie e vincolanti.
3. Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico, il P.I. e i P.U.A. sono corredati di specifico studio di compatibilità idraulica rispetto a tale Piano, con valutazione dell'alterazione del regime idraulico conseguente alle nuove previsioni urbanistiche e l'individuazione di idonee misure compensative da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.
4. In particolare tale studio deve garantire la non alterazione del grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici, anche individuando superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi.
5. Al fine di non incrementare le condizioni di rischio nelle aree di pericolosità idraulica e geologica, tutti gli interventi, opere, attività consentiti dal Piano o autorizzati dopo la sua approvazione devono essere comunque tali da:
 - a. mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il deflusso delle piene, non ostacolare il normale deflusso delle acque;
 - b. non aumentare le condizioni di pericolo a valle o a monte dell'area interessata;
 - c. non ridurre i volumi invasabili delle aree interessate e favorire, se possibile, la creazione di nuove aree di