

**Variante verde al PRG del comune di ILLASI
(Vr) ai sensi dell'art. 7 della LR 5/2015.**

Relazione tecnica di non necessità di V.Inc.A.

La presente Relazione riguarda la Variante verde al PRG del Comune di Illasi (Vr). La non necessità di V.Inc.A per tale piano, risulta da una doppia serie di motivazioni:

- le specifiche caratteristiche della Variante che prevede, ai sensi dell'art.7 della LR 4/2015, la riclassificazione di aree edificabili in aree non edificabili, sono tali da non produrre nessun tipo di impatto o interferenze sul territorio e sulle specie;
- l'assenza sul territorio comunale e sui comuni limitrofi di aree della Rete Natura 2000.

1. La Variante e le aree di interesse ambientale

Di seguito si propone una lettura del territorio comunale in relazione agli aspetti ambientali e alle aree di interesse.

Rete Natura 2000 Sul territorio comunale non sono presenti siti della Rete Natura 2000. Come evidenziato nella mappa riportata, le più vicine aree sensibili risultano presenti nei comuni di Sarego, Verona, Zevio. Tutti comuni non confinanti e a notevole distanza

Reti ecologiche All'interno del territorio del comune di Illasi sono riconosciute dal PTCP di Verona, alcune aree naturalistiche che rivestono particolare importanza per quanto concerne la tutela e la conservazione dell'ambiente naturale tipico della zona, come serbatoi di biodiversità e come aree di connessione ecologica all'interno del territorio provinciale e regionale.

Il PTCP è stato approvato con DGR n.263 del 03 marzo 2015.

Il PTCP evidenzia la presenza sul territorio comunale di:

- un'isola ad elevata naturalità in ambito collinare, nella parte ad est;
- un corridoio ecologico in corrispondenza del fiume Progno;
- un'area di rinaturalizzazione nella parte collinare a nord-est del territorio.

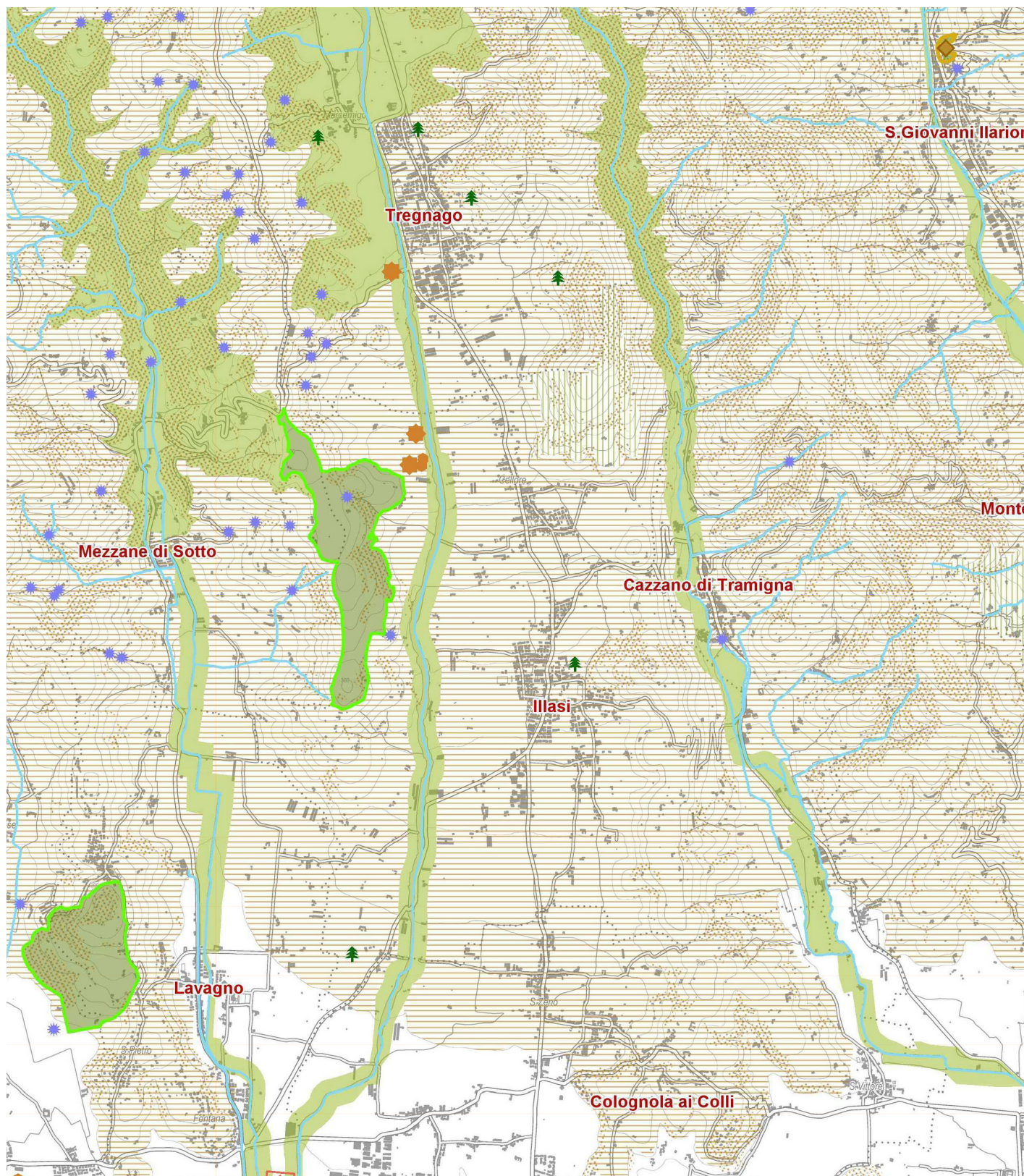
Inoltre buona parte del territorio comunale è individuata come area di connessione naturalistica.

Di seguito si ripropongono le definizioni dei diversi elementi, presenti ad Illasi, che costituiscono il sistema ambientale del PTCP, per porre chiarezza sulle loro distinte funzionalità. Si tratta dei contenuti degli artt. 46, 47, 48,49 del PTCP di Verona.

Isole ad elevata naturalità: Aree naturali o seminaturali, anche di piccole dimensioni ed ubicate in una matrice ad elevata antropizzazione, con collocazione geografica e caratteri morfo-strutturali atti a favorire trasferimenti di organismi fra le aree nucleo, tra le quali possono assumere un ruolo anche i siti degradati oggetto di interventi di rinaturazione (e. cave esaurite).

Corridoi ecologici: Ambiti di sufficiente estensione e naturalità, aventi struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali, con funzione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione. Sono rappresentati prevalentemente da sistemi agro-vegetazionali o corsi d'acqua

PTCP di Verona - Tav. 3. Sistema ambientale



aventi sviluppo lineare. All'interno dei corridoi ecologici così come rappresentati nel PTCP:

- è vietata l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini, in particolare se occupati da vegetazione, nonché la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere l'habitat ripariale e fluviale, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica;
- sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici.

Aree di rinaturalizzazione: Ambiti prevalentemente dedicati all'agricoltura intensiva, con presenza di elementi naturali relitti e caratterizzati da potenzialità di rinaturalizzazione date dalla particolare ubicazione, da segni residuali di elementi naturali e/o seminaturali (siepi, nuclei boscati, filari) nel complesso funzionali all'integrazione del sistema eco-relazionale. Fanno parte di questa categoria gli ambiti di risorgiva in quanto caratteri ambientali più tipici della Pianura Padana Veneta, biotopi di grande valore naturalistico e risorse idriche di assoluta rilevanza.

Aree di connessione naturalistica: Ambiti di sufficiente estensione e naturalità, in continuità con le aree nucleo, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali e animali con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione. In particolare per le aree di connessione naturalistica che interessano buona parte del territorio di Illasi, il PTCP prevede (art.50):

1. I progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti, ecc.) dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici.
2. I comuni, per le aree di connessione naturalistica, nella redazione dei piani regolatori comunali di cui alla LR11/2004:
 - a. incentivano la rilocalizzazione delle attività e degli impianti non agricoli fuori dalle aree di connessione naturalistica, anche con il credito edilizio;
 - b. prevedono il mantenimento delle caratteristiche e del ruolo eco-relazionale di tali aree nei confronti degli habitat e delle specie guida delle aree nucleo di pertinenza;
 - c. incentivano e valorizzano il recupero delle aree ai fini della fruizione ambientale anche utilizzando tratturi e capezzagne come percorsi pedonali;
 - d. incentivano l'utilizzo di edifici esistenti connessi all'attività agricola e non più funzionali alla stessa, permettendo anche cambi di destinazione d'uso esclusivamente a scopo abitativo, ricettivo, sportivo e del tempo libero, con finalità di fruizione del territorio circostante avendo attenzione all'inserimento architettonico nel contesto di riferimento;
 - e. incentivano interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica e l'inserimento paesaggistico.

2. Le caratteristiche delle azioni della Variante

La Variante verde al PRG del Comune di Illasi (Vr) ha come riferimenti l'art 7 della LR4/2015: ("Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili") e i commi 6 e 7 della LR 50/85 che descrivono la procedura di approvazione della stessa Variante che si riportano di seguito.

LR4/2015: art. 7 - Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili

"1. Entro il termine di centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, e successivamente entro il 31 gennaio di ogni anno, i comuni pubblicano nell'albo pretorio, anche con modalità on-line, ai sensi dell'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile", un avviso con il quale invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi sessanta giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

2. Il comune, entro sessanta giorni dal ricevimento, valuta le istanze e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo, le accoglie mediante approvazione di apposita variante al piano degli interventi (PI) secondo la procedura di cui all'articolo 18, commi da 2 a 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" ovvero, in assenza del piano di assetto del territorio (PAT), di variante al piano regolatore generale (PRG) con la procedura prevista dai commi 6 e 7 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni.

3. La variante di cui al presente articolo non influisce sul dimensionamento del PAT e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU).

LR50/85: art. 50 - commi 6 e 7

"6. Le varianti parziali di cui al comma 4 sono adottate dal consiglio comunale ed entro cinque giorni sono depositate a disposizione del pubblico per dieci giorni presso la segreteria del comune e della provincia; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo del comune e della provincia e mediante l'affissione di manifesti, nonché attraverso altre eventuali forme di pubblicità deliberate dal comune. Nei successivi venti giorni chiunque può presentare osservazioni alla variante adottata.

7. Il consiglio comunale entro trenta giorni dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle osservazioni, approva la variante apportando le eventuali modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni pertinenti e la trasmette alla Regione per la pubblicazione."

In ottemperanza a tale normativa, il comune di Illasi ha pubblicato l'Avviso di cui sopra in data 02.10.2015 e quindi la scadenza per la presentazione delle richieste è ai primi giorni di dicembre.

Entro la scadenza sono pervenute n. 5 richieste di riclassificazione. Ogni richiesta è stata attentamente valutata sia rispetto al contesto del territorio in cui è collocata, sia rispetto allo stato di diritto previsto dal PRG.

La Variante ha riconosciuto negli elementi di diritto sullo stato dei suoli derivato dal PRG vigente, il maggior limite alla riclassificazione.

In altre parole è stata verificata la possibilità della riclassificazione ai lotti facendo attenzione a non variare i diritti edificatori di proprietà diverse da quelle del richiedente. Ciò ha comportato il controllo di due aspetti:

- un primo relativo alla disponibilità dell'area di cui si richiede la riclassificazione;
- un secondo relativo alla autonomia della proprietà in relazione alla procedura prevista per l'attuazione delle previsioni di PRG.

Se la prima verifica è risultata agevole e semplice da verificare attraverso la documentazione catastale e le dichiarazioni dei richiedenti, la seconda ha incrociato situazioni diverse:

a. la richiesta relativa ad aree soggette all'attuazione attraverso la predisposizione di Piano Urbanistico Attuativo. Nel qual caso è stata verificata l'assenza di altre proprietà private dal perimetro del comparto di intervento.

b. la richiesta per aree interne a Piani Urbanistici Attuativi già vigenti. In questo caso è stato verificato il grado di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo ed in particolare lo stato delle opere pubbliche da realizzare e degli oneri. Per questo tipo di richieste la riclassificazione è stata considerata possibile solo nel caso in cui i reciproci impegni tra i lottizzanti e con l'Amministrazione comunale siano già risolti e quindi i lotti non edificati interni alla lottizzazione autonomi rispetto agli impegni. L'elemento considerato è stato, in questo caso, l'effettuazione del collaudo delle opere pubbliche e dei sottoservizi in generale.

Si intende anche precisare l'interpretazione che la Variante utilizza rispetto alla "riclassificazione" delle aree. Da questo punto di vista l'art. 7 della LR 4/2015 prevede la *"riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili"* intervenendo rispetto alla Zona Territoriale Omogenea che il PRG prevede per l'area in oggetto, per le sole parti relative:

- alla "potenzialità edificatoria" (intesa come volume edificabile e quindi indice di edificabilità);
- alla "inedificabilità" (intesa come possibilità di costruire qualsivoglia manufatto indipendentemente dall'indice).

A partire da queste premesse, la presente variante traduce il principio di riclassificazione previsto dall'art.7, nei termini dell'individuazione di una specifica classe di suoli privi di potenzialità edificatoria e di possibilità di costruire.

Una classe dei suoli che è stata individuata in maniera specifica e con un simbolo (*) nelle cartografie di piano (Tavv 13.3.a/b/c - PRG. Zone Significative - sc. 1:2.000) e che è disciplinata da un nuovo articolo introdotto nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG:

**Art.18 bis – AREE PRIVE DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA E INEDIFICABILI
AI SENSI DELL'ART.7 LR 4/2015**

1. Il .P.R.G individua ed indica negli elaborati cartografici "Tav. 13.3.a/b/c. P.R.G.-Zone significative" le aree prive di capacità edificatoria e non edificabili, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015 – Varianti Verdi.

2. Le aree così individuate mantengono la destinazione urbanistica già individuata dal P.R.G. ma risultano prive di indice di edificabilità e di qualsiasi previsione volumetrica anche se prevista all'interno di Piani Urbanistici Attuativi già collaudati.

3. Le aree individuate ai sensi del presente articolo risultano altresì non edificabili, neanche mediante il trasferimento di volume da altre aree.

Le azioni della Variante verde sono perciò riconducibili ad un unico aspetto relativo alla **riclassificazione di n. 5 aree edificabili in altrettante aree non edificabili ai sensi dell'art. 7 della LR 5/2015** e secondo le modalità sopradescritte.

3. Conclusioni

L'azione prodotta dalla Variante verde, applicata alle 5 situazioni richieste, si configura perciò come un adempimento del piano ad una variazione dello stato dei diritti sui suoli e non già come una scelta di destinazione urbanistica delle aree. In tal senso va inteso che la variante non modifica il PRG rispetto allo stato attuale delle aree, ma invero ne impedisce l'attuazione garantendo perciò il mantenimento dello stato attuale.

Pertanto, ai fini della valutazione di incidenza, tale azione non produce interferenza alcuna con le specie e gli habitat descritti nel precedente capitolo.

Di seguito si riporta l'evidenza di quanto descritto in precedenza:

rich.	localizzazione	azione prevista	necessità di V.Inc.A.
1	<u>zona B2 - Completamento edilizio:</u> 1. Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del centro Storico.	Riclassificazione in area non edificabile L'area presenta, per la parte in zona B2, le caratteristiche tipiche del lotto di completamento in ambito urbano e quindi rientra nelle caratteristiche delle aree riclassificabili.	Non si ritiene necessaria per la natura della previsione della Variante e per la distanza dalle aree protette.

<i>rich.</i>	<i>localizzazione</i>	<i>azione prevista</i>	<i>necessità di V.Inc.A.</i>
2	<u>zona C2 - Espansione residenziale:</u> 1. Trattasi di zone soggette a trasformazione territoriale per l'insediamento di edifici residenziali e/o destinati a funzioni diverse ma comunque compatibili con la residenza	Riclassificazione in area non edificabile L'area ricade in zona C2 interna a comparto di attuazione soggetto a strumento attuativo. Non essendo però interessata dalla previsione di PRG altra proprietà privata, si propone comunque la riclassificazione dell'area.	Non si ritiene necessaria per la natura della previsione della Variante e per la distanza dalle aree protette.
3	<u>zona B2 - Completamento edilizio:</u> 1. Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del centro Storico. <u>zona C2 - Espansione residenziale:</u> 1. Trattasi di zone soggette a trasformazione territoriale per l'insediamento di edifici residenziali e/o destinati a funzioni diverse ma comunque compatibili con la residenza	Riclassificazione in area non edificabile L'area presenta, per la parte in zona B2, le caratteristiche tipiche del lotto di completamento in ambito urbano e quindi rientra nelle caratteristiche delle aree riclassificabili. Per la restante parte in zona C2, pur essendo interna al comparto di attuazione a seguito della completa urbanizzazione dell'area risultano esauriti gli impegni reciproci tra i lottizzanti e tra questi e l'Amministrazione e pertanto i lotti non edificati possono essere riclassificati ai sensi della Variante.	Non si ritiene necessaria per la natura della previsione della Variante e per la distanza dalle aree protette.
4	<u>zona B2 - Completamento edilizio:</u> 1. Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del centro Storico.	Riclassificazione in area non edificabile L'area presenta, per la parte in zona B2, le caratteristiche tipiche del lotto di completamento in ambito urbano e rientra nelle caratteristiche delle aree riclassificabili.	Non si ritiene necessaria per la natura della previsione della Variante e per la distanza dalle aree protette.
5	<u>zona D2 - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE:</u> 1. Trattasi di zone destinate all'insediamento di attività industriali, artigianali, ecc <u>zona F - Servizi e attrezzature pubbliche e di pubblico interesse</u>	Riclassificazione in area non edificabile L'area risulta interessata da un ambito soggetto a PUA che prevede la individuazione delle aree pubbliche di PUA. Inoltre l'area oggetto del comparto unico di intervento non risulta interessata da altra proprietà privata. Pertanto, per tali motivi si propone la riclassificazione dell'area ai sensi della presente Variante.	Non si ritiene necessaria per la natura della previsione della Variante e per la distanza dalle aree protette.

Per tali argomenti si ritiene che, ai sensi delle vigenti disposizioni, ed in particolare, al punto 2.2 della DGRV 2299/2014 che richiama l'art. 6 della Direttiva 92/43/CEE, la Variante in esame non necessita di V.Inc.A.