

COMUNE DI SONA

Provincia di Verona



Relazione Programmatica - Stralci cartografici PI Vigente/Variante

PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante n. 2

"Variante Verde 2025" ai sensi dell' Art. 7 L.R. n. 4/2015



SINDACO
Arch. Gianfranco Dalla Valentina

RESPONSABILE SETTORE
GESTIONE DEL TERRITORIO
Arch. Enrico Perotti

PROGETTISTA URBANISTA
Arch. Roberto Sbrogio



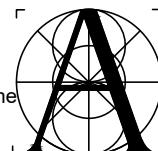
Adozione: DCC n. del
Approvazione: DCC n. del

Settembre 2025

STUDIO ARCH. ROBERTO SBROGIO'

Via G. della Casa, 9 - 37122 Verona - tel. 045 8014083
email: info@studiosbrogio.it - amministrazione@studiosbrogio.it
pec: roberto.sbrogio@archiworldpec.it

Studio di
architettura
urbanistica
progettazione
urbana e
territoriale



PIANO DEGLI INTERVENTI – VARIANTE n. 2 “Variante Verde 2025”

ai sensi dell’art.7, comma 1, LR 4/2015

PREMESSA

La Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. per il governo del territorio prevede all'art. 12 che la pianificazione urbanistica comunale si espliciti mediante il **Piano Regolatore Comunale (P.R.C.)** che si articola in due strumenti urbanistici:

1. il **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** contenente disposizioni strutturali e strategiche;
2. il **Piano degli Interventi (P.I.)** contenente disposizioni operative.

In particolare, come previsto nei commi 2 e 3 dell’art. 12 della LR 11/04:

- ***Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale.*
- ***Il Piano degli Interventi (P.I.)** è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.*

I contenuti del PI sono stabiliti dalle disposizioni dell’art. 17 della LR 11/2004 mentre il procedimento di sua formazione efficacia e Varianti è regolamentato dalle disposizioni dell’art. 18.

1. IL PIANO REGOLATORE COMUNALE (P.R.C.) DEL COMUNE DI SONA

La pianificazione del territorio del Comune di Sona è regolamentata dal Piano Regolatore Comunale (PRC), ai sensi dell’art.12 LR n.11/2004, che si articola in:

- o Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con Delibera del Presidente della Provincia n. 140 del 13.10.2016;
- o Piano degli Interventi, detto Primo PI, approvato con DCC n. 42 del 02.07.2019;
- o Variante 1 al PAT, approvata con DCC n. 58 del 10.11.2020, in adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo della LR n. 14/2017;

Il Comune è dotato altresì di:

- REC adeguato al RET, approvato con DCC n. 76 del 22.12.2020, in ottemperanza alla DGR n. 1896/2017;
- adeguamento alle disposizioni della LR n.14/2017 per il contenimento del consumo di suolo;

2. IL PIANO DEGLI INTERVENTI – VARIANTE N. 2 “Variante Verde 2025”

ai sensi dell’art.7 comma 1, LR 4/2015

La presente Variante n. 2 al PI di Sona è redatta secondo gli adempimenti di cui all’art. 7, comma 1 della LR 4/2015, dal titolo “Varianti Verdi per la riclassificazione di aree edificabili”, attraverso la tipologia di Variante Urbanistica introdotta da tali disposti legislativi.

Nello specifico va ricordato che:

- la legge Regionale n. 4/2015 all’art. 7 “Varianti verdi per la riclassificazione delle aree edificabili” prevede la possibilità per gli aventi titolo di presentare richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili;
- le Varianti Verdi consentono ai Comuni di operare, su proposta dei cittadini interessati, la restituzione all'uso agricolo o naturale dei suoli interessati, attraverso la loro riclassificazione urbanistica, in sintonia con gli obiettivi di contenere il consumo di suolo e di invertire il processo di urbanizzazione del territorio;
- la Giunta Regionale ha approvato una Circolare n. 1 del 11 febbraio 2016 che fornisce chiarimenti per una corretta applicazione dell’art. 7 delle LR 4/2015 sulle cosiddette Varianti Verdi.

Di seguito si riporta la normativa di riferimento per la redazione delle “Varianti Verdi per la riclassificazione delle aree edificabili”:

LR 4/2015 art. 7

“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).

LR 11/2004 art. 18 - Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi

1. *Il Sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.*
2. *Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.*
3. *Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.*
4. *Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.*
5. *Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.*
- 5bis. *Il Comune trasmette alla giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'art. 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblica amministrazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano.*
6. *Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.*
7. *Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di 180 giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'art. 30.*
- 7bis. *Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al Comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 % del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al Comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.*
8. *Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo.*
9. *L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.*

Pertanto, la normativa regionale stabilisce le modalità per la predisposizione delle “Varianti Verdi” tramite avvio di procedura con la pubblicazione di un Avviso alla cittadinanza per la raccolta delle richieste di riclassificazione delle aree da edificabili a inedificabili.

3. PROCEDIMENTO SVOLTO PER IL PI VAR. n. 2 - “VARIANTE VERDE 2025”

Avviso di Variante Verde

Considerato che:

- la LR del 16/03/2015 n.4 “Modifiche di Leggi Regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali”, all’art.7 ha dettato disposizioni per la riclassificazione di aree edificabili;
- la LR prevede che i Comuni, entro 180 gg. dalla sua entrata in vigore e successivamente entro il 31 Gennaio di ogni anno, pubblicino nell’ albo pretorio, anche con modalità on-line, un Avviso con il quale si invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi 60 gg., la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

In data 02.01.2024, richiamati l’art. 7 LR 4/2015 e la DCC n. 69/2019 nella quale vengono stabiliti i criteri per la valutazione delle richieste, è stato pubblicato l’Avviso alla cittadinanza di Varianti Verdi per la raccolta delle richieste di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente.

Richieste Pervenute

A seguito pubblicazione del sopracitato Avviso/2024 sono pervenute al protocollo comunale le seguenti richieste di Variante al PI:

- Cinquetti Caterina – istanza prot. n. 3571 del 26.01.2024;
- Turri Loris – istanza prot. n. 23791 del 25/06/2024;

NB: Oltre alle succitate richieste, a seguito Avviso/2024 la presente Variante, come da richiesta d’ufficio, recepisce anche le seguenti ulteriori istanze pervenute al prot. comunale in riferimento a precedenti Avvisi Pubblici:

- Pachera Eddo – istanza prot. 27875 del 04.11.2015;
- Pachera Efrem – istanza prot. 27878 del 04/11.2015;
- Vicentini Vincenzo – istanza prot. 32800 del 30.08.2023;
- Brazoli Bruno – istanza prot. 38120 del 20.11.2017;
- Mazzeurega Mario – istanza prot. 5338 del 11.02.2022;

nonché l’istanza pervenuta al prot. comunale in riferimento all’Avviso 2025:

- Turata Albino- istanza prot. 10848 del 09.04.2025.

4. PERCORSO PROGETTUALE SEGUITO PER IL PI VAR. N. 2 – “VARIANTE VERDE 2025”

Le richieste pervenute al prot. comunale sono state oggetto di esame del contenuto e di valutazione tecnica per verificarne l'ammissibilità in coerenza con la finalità generale di contenimento di consumo di suolo di cui all' art.7, comma 2, della LR 4/2015 e in base al loro rapporto con la programmazione urbanistica del PI Vig. e la congruenza urbanistica e dimensionale delle aree da riclassificare.

Più precisamente le richieste ritenute ammissibili comportano:

- riclassificazione come Verde privato (VPO art. 90 NTO PI Var. 1) per le aree ricadenti all'interno della struttura insediativa consolidata, al fine di non alterarne il disegno urbano precostituito;

Le richieste di Variante sono riportate nel seguente punto 5 con relativa descrizione e parere tecnico e individuate negli allegati stralci cartografici “PI Vigente/Variante in sc. 1:2.000”.

NB: 1) il PI vigente è costituito da elaborati “Variante n. 1 al PI (in fase di approvazione)”; pertanto gli stralci cartografici PI vigente/variante in sc. 1:2000 di seguito riportati sono riferiti alla cartografia di tale Variante 1 al PI.

- 2) gli stralci cartografici PI Vigente/ Variante dovranno essere riportati negli elaborati cartografici del PI Var. 1.**

5. RICHIESTE DI RICLASSIFICAZIONE AREE EDIFICABILI PI VAR.12 “VARIANTE VERDE 2025”

RICHIESTA N. 1

prot. 3571 del 26.01.2024

richiedente: Cinquetti Caterina

località: Sona

individuazione catastale area di proprietà: foglio 7 – mapp. 1179 parte (ex 357 e 359) sup.
ca. mq. 1.000

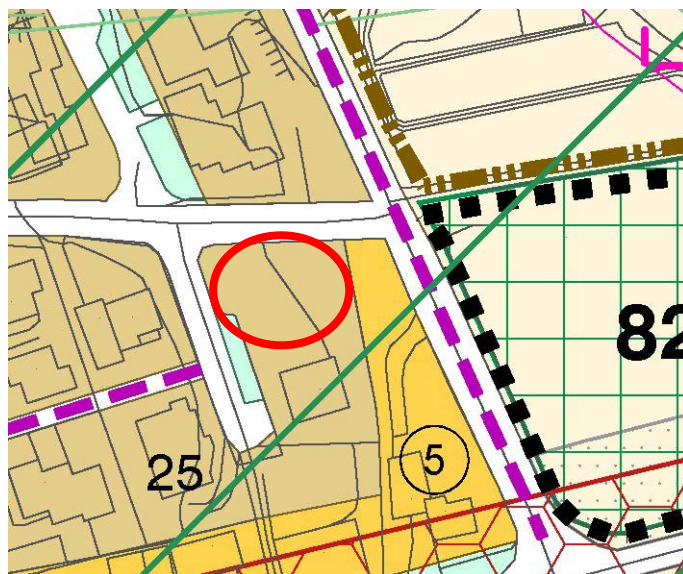
PI Vig. (Var 1): Zona C1

Chiede: la riclassificazione dell’area del mappale 1179 parte, attualmente classificata come Zona C1.

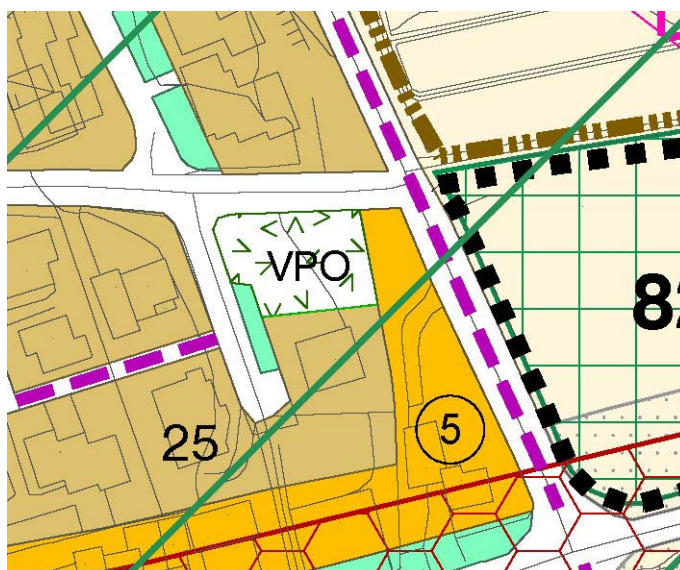
Parere tecnico: **la richiesta risulta ACCOGLIBILE con la riclassificazione a Verde privato (VPO art. 90 NTO PI Var. 1) del mapp. 1179 parte.**

Richiesta n. 1 Cinquetti Caterina

Stralcio P.I. –Var. 1



Stralcio P.I. – Var. 2 “Variante Verde 2025”



RICHIESTA N. 2

Prot. 23791 del 25.06.2024 e prot. n. 28875 del 04.11.2015 – prot. 27878 del 04.11.2015

richiedenti: Turri Loris, (prot. 23791/2024)

richiedenti: Pachera Eddo (prot. 27875/2015)

richiedenti: Pachera Efrem (prot. 27878/2015)

località: Palazzolo

individuazione catastale aree di proprietà: Turri Loris foglio 3 – mapp. 381 parte sup. ca. mq. 1.230

Pachera Eddo foglio 3 – mapp. 1059-1060-1061-1062-1063 (ex mapp. 848-849)

Pachera Efrem foglio 3 – mapp. 1062-1063-1064 (ex mapp. 848-850)
sup. tot. Pachera Eddo - Efrem sup. ca. mq. 1.852

Vig. (Var 1): Zona C2 – Esp. Res.le con obbligo di PUA

Chiedono: la riclassificazione ai sensi della LR 4/2015 art. 7 delle aree di proprietà dei mappali sopracitati, attualmente classificata come Zona C2, a Verde privato.

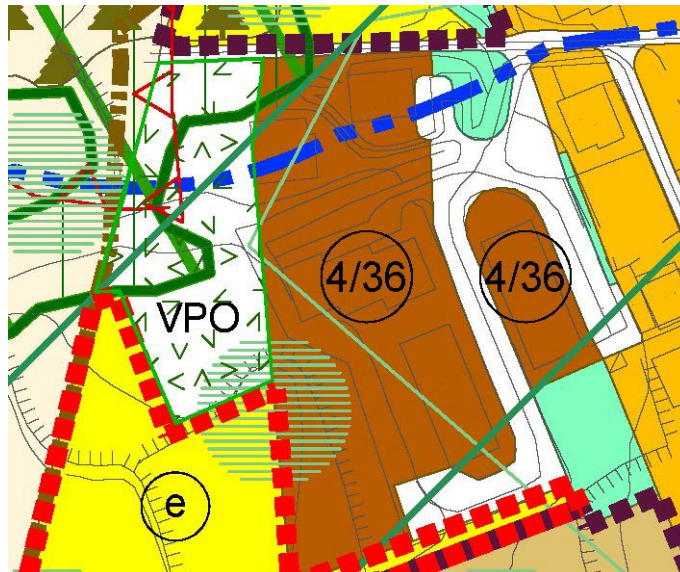
Parere tecnico: la richiesta risulta **ACCOGLIBILE secondo riclassificazione a Verde privato (VPO art. 90 NTO PI Var. 1), individuata nell'allegato stralcio cartografico.**

Richiesta n. 2_Turri Loris – Pachera Eddo - Pachera Efrem

Stralcio P.I. Var. 1



Stralcio P.I. – Var. 2 “Variante Verde 2025”



RICHIESTA N. 3

Prot. 32800 del 30.08.2023

richiedente: Vicentini Vincenzo

località: S. Giorgio in Salici

individuazione catastale area di proprietà: foglio 30 – mapp. 856 sup. ca. mq. 924

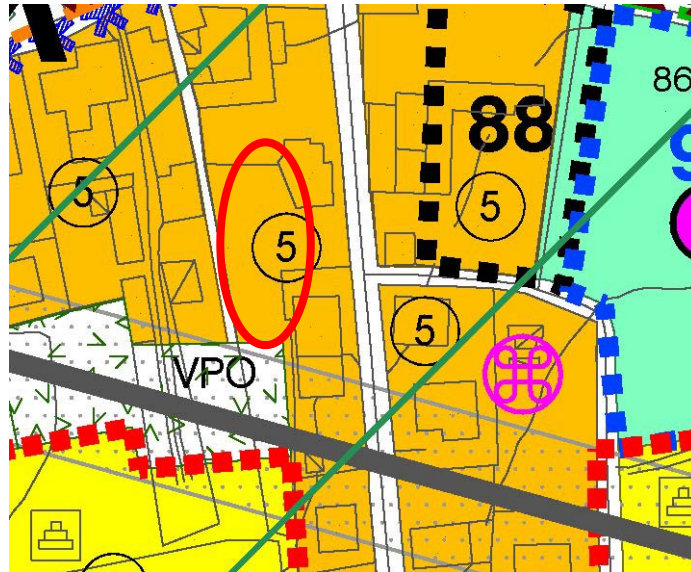
PI Vig. (Var 1): Zona C1/61 – 5 compl. edilizio

Chiede: la riclassificazione dell’area del mappale 856, attualmente classificata come Zona C1/61 – 5 a Verde privato.

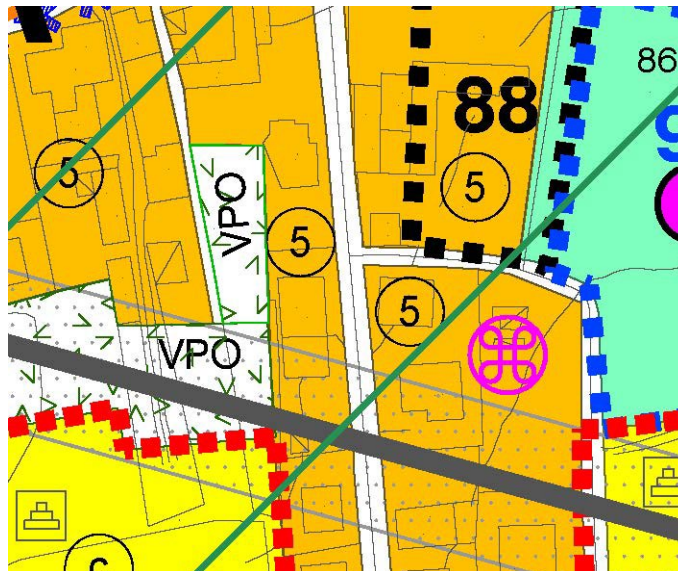
Parere tecnico: **la richiesta risulta ACCOGLIBILE con la riclassificazione a Verde privato (VPO art. 90 NTO PI Var. 1) del mapp. 856.**

Richiesta n. 3 Vicentini Vincenzo

Stralcio P.I. Var. 1



Stralcio P.I. – Var. 2 “Variante Verde 2025”



RICHIESTA N. 4

Prot. 38120 del 20.11.2017

richiedente: Brazoli Bruno

località: Lugagnano

individuazione catastale area di proprietà: foglio 16 – mapp. 608 – foglio 23 – mapp. 512 parte e 1571 parte

PI Vig. (Var 1): Zona Residenziale di Espansione C2b

Chiede: la riclassificazione dell’area di proprietà ai sensi della LR 4/2015 art. 7 attualmente classificata come Zona C2b.

NB: la richiesta risulta **SUPERATA** per avvenuta decadenza delle previsioni urbanistiche e da intendersi ora “area non pianificata ai sensi dell’art. 33 LR 11/2004” secondo controdeduzioni alle osservazioni e richieste d’ufficio al PI Var. 1.

RICHIESTA N. 5

Prot. 5338 del 11.02.2022

richiedente: Mazzurega Mario

località: S. Giorgio in Salici

individuazione catastale area di proprietà: foglio 30 – mapp. 824

PI Vig. (Var 1): Zona C2 Esp. Res.le

Chiede: la riclassificazione dell’area di proprietà ai sensi della LR 4/2015 art. 7 attualmente classificata come Zona C2.

NB: la proprietà ha riconfermato la classificazione vigente dell’area come Zona C2 Esp. Res.le. Pertanto, la richiesta viene RITIRATA in quanto l’area rimane edificabile.

RICHIESTA N. 6

Prot. 10848 del 09.04.2025

richiedente: Turata Albino

località: Lugagnano

individuazione catastale area di proprietà: foglio 23 – mapp. 1638 – 1639 (ex 1468)

PI Vig. (Var 1): Zona a Servizi/Attrezz. Pubbliche all’interno di ambito assoggettato a PUA in cui ricadono Zona Res.le di Esp. destinata a PEEP e ambito Ap/p 38 del Primo PI.

Chiede: la riclassificazione dell’area di proprietà ai sensi della LR 4/2015 art. 7 attualmente classificata come Zona a Servizi all’interno di ambito assoggettato a PUA.

NB: la richiesta risulta **SUPERATA** per avvenuta decadenza delle previsioni urbanistiche e da intendersi ora “area non pianificata ai sensi dell’art. 33 LR 11/2004” secondo controdeduzioni alle osservazioni e richieste d’ufficio al PI Var. 1, è comunque fatta salva la destinazione a Verde privato prevista dall’ Ap/p 38 del Primo PI.

7. PROMEMORIA PER DIMENSIONAMENTO DEL PI A SEGUITO PI VAR. N. 2 - “VARIANTE VERDE 2025”

Le riclassificazioni apportate al PI con la presente Variante Verde **non incidono sul suo dimensionamento** in quanto ricadenti all’interno della struttura insediativa consolidata.

Comunque si sottolinea che ad aggiornamento della struttura dimensionale del PI, esposta nella Relazione Programmatica della Variante 1 al PI, andrà tenuto conto del depotenziamento edificatorio in mq. /mc derivante dalla riclassificazione delle aree di cui:

- richiesta n. 1- ca. mq. 1.000 da Zona C1 a Verde Privato;
- richiesta n. 2- ca. mq. 3.082 da Zona C2 Esp. Res.le a Verde Privato;
- richiesta n. 3- ca. mq. 732 da Zona C1/61-5 compl. edilizio a Verde Privato;

Totale riduzione aree edificabili riclassificate a Verde Privato: ca. mq. 4.814

8. ELABORATI DEL PI VAR. 2 “VARIANTE VERDE 2025”

Tale Variante si compone di:

- Relazione Programmatica con allegati stralci cartografici PI Vigente/Variante
- Asseverazione di non necessità di Valutazione di Compatibilità Idraulica
- Asseverazione di non necessità di Valutazione Sismica
- Asseverazione di non necessità di V.Inc.A
- Aggiornamento QC