



Comune di Caldiero

PROVINCIA DI VERONA

VARIANTE N° 13

AL PIANO DEGLI INTERVENTI

DOCUMENTO DEL SINDACO

ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004

Il Sindaco
dott. Marcello Lovato

dicembre 2022

PREMESSA

Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Caldiero è costituito da:

1. Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) dell'Est Veronese;
2. Piano degli Interventi (PI), la cui efficacia è assunta per le sue parti compatibili con il P.A.T.I., ai sensi dell'art.48, comma quinto, della L.R. 11/2004.

Il Comune di Caldiero è dotato del **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI)** dei Comuni di Caldiero, Lavagno, Belfiore e Colognola ai Colli, denominato **dell'Est Veronese**, redatto ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale n. 11 del 2004 approvato con Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 4152 del 18 dicembre 2007.

Successivamente è stata approvata la Variante n. 1 al PATI, limitatamente al territorio del Comune di Caldiero, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 14/2017, adottata con D.C.C. n. 3 del 27.02.2019 e approvata con DCC n. 12 del 09.07.2019 e la Variante n. 3^a al P.A.T.I. di adeguamento al P.T.C.P., limitatamente al territorio del Comune di Caldiero, ai sensi della L.R. n. 11/2004 e sm.i., adottata con DCC n. 35 del 27.11.2020 e approvata con DPP di Verona n. 81 del 05.08.2021 e pubblicata sul BURV n. 178 del 31.12.2021.

Con tale strumento di pianificazione intercomunale venivano fissati, con previsione decennale, *«gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili»*.

Il **Piano degli Interventi (PI)** costituisce il secondo livello della pianificazione comunale ed individua e disciplina le azioni previste dal P.A.T.I. per valorizzare, organizzare e trasformare il territorio, programmando e coordinando l'attuazione degli interventi privati, pubblici o di interesse pubblico e delle infrastrutture per la mobilità. è quindi con il Piano degli Interventi che vengono rese operative le azioni strategiche del P.A.T.I., attraverso il loro inserimento graduale e mirato tra gli interventi da attuare.

Al fine di rispondere alle mutate esigenze del territorio il Comune di Caldiero si è dotato, in questi 15 anni, di n. 12 Piani degli Interventi:

- *“Piano degli interventi per gli ambiti dei centri storici e per il sistema dell'edilizia con valore storico ambientale esterna al centro storico”*, approvato con D.C.C. n. 12 del 13 maggio 2010;
- **“Variante n. 2** al Piano degli Interventi *per la ricomposizione cartografica e normativa”*, approvata con D.C.C. n. 5 del 14 febbraio 2012;
- **“Variante n. 3** al Piano degli Interventi *per il recepimento degli accordi di programma ex art. 6 L.R. 11/2004, adeguamento cartografico e normativo”*, approvata con D.C.C. n. 9 del 20 marzo 2012;

Sono poi susseguite – dal 2013 al 2015 - alcune varianti puntuali al Piano degli Interventi a seguito di procedimenti SUAP:

- **“Variante n. 4** al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/10 *inerente il cambio d'uso da agricolo a commerciale di parte di fabbricato sito in località “I Caloseni”* approvata con D.C.C. n. 40 del 12 settembre 2013;
- **“Variante n. 5** al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/10 *inerente il cambio d'uso da agricolo/spaccio aziendale a commerciale di parte di fabbricato, sito nel Comune di Caldiero (VR) in via Musi, 26”*, approvata con D.C.C. n. 6 del 15 aprile 2014;
- **“Variante n. 6** al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/10 *per la realizzazione di una struttura agricola produttiva per lo stoccaggio e la lavorazione della frutta”* approvata con D.C.C. n. 31 del 05 agosto 2014;

- **“Variante n. 7** al Piano degli Interventi ai sensi dell’art. 8 del D.P.R. 160/10 inerente il *cambio d’uso per la realizzazione di una casa funeraria e sala del commiato, in un fabbricato sito in via dell’industria 33/35 Comune di Caldiero*” ai sensi dell’art. 4 della legge regionale 55/2012, approvata con D.C.C. n. 9 del 18 giugno 2015;

Nel 2016 si è avviata la fase di revisione della pianificazione attraverso le seguenti Varianti:

- **“Variante n. 8** al Piano degli Interventi per il *“recepimento degli accordi di programma ex art.6 L.R.11/2004 e modifiche puntuali”*, approvata con D.C.C. n. 50 del 29 novembre 2016.
- **“Variante n° 9”** Al Piano degli Interventi, approvata con DCC n° 53 dell’11/12/2018 con l’introduzione di 15 modifiche puntuali;
- **“Variante n° 10”** al Piano degli Interventi per la realizzazione della pista ciclopedonale di Strà-Caldierino con vincolo preordinato all'esproprio, approvata con DCC n° 13 del 09/07/2019;
- **“Variante n° 11”** al Piano degli Interventi puntuale e tematica per l’inserimento delle modifiche dell’area “Stella” tra il Villaggio dei Fiori ed il monte Rocca, approvata con DCC. n° 33 del 13/09/2021;
- **“Variante n° 12”** al Piano degli Interventi generale con l’introduzione di 33 varianti puntuali, di cui n. 2 sono state inserite come accordi pubblico/privato ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/2004 ed è stata approvata con DCC n. 40 del 4/11/2021.

-

PROCEDURA DELLA VARIANTE

I contenuti del Piano degli Interventi sono stabiliti all'art.17 della L.R. 11/2004 mentre le indicazioni operative sono contenute in diversi atti di indirizzo regionali.

L'iter di approvazione è fissato dall'art.18 della L.R. 11/2004 e prevede, come primo atto, la presentazione da parte del Sindaco di un documento programmatico preliminare al Consiglio Comunale, denominato **"Documento del Sindaco"**, la cui finalità è fissare gli obiettivi della nuova pianificazione delineando gli interventi e le realizzazioni previste nel Piano degli Interventi in attuazione e coerenza al PATI e ai suoi principi di sostenibilità.

Il Documento del Sindaco è il punto di partenza non solo per la redazione del primo piano degli interventi, ma anche, come in questo caso, per le successive revisioni del Piano degli Interventi; avvia la partecipazione consentendo ai portatori di interesse in genere (cittadini, enti pubblici, associazioni economiche e sociali) che le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

In sintesi l'iter procedurale di variante al Piano degli interventi – come previsto dall'art. 18 della Legge Regionale 11/2004 - può essere così riassumibile:

1. stesura e successiva presentazione in Consiglio Comunale del documento del Sindaco, ai sensi del comma 1;
2. fase di partecipazione prevista tra la presentazione del Documento del Sindaco e l'adozione del Piano degli Interventi in Consiglio Comunale, ai sensi del secondo capoverso del comma 2;
3. adozione in Consiglio Comunale della Variante al Piano degli Interventi, ai sensi del comma 2;
4. deposito presso la sede comunale entro 8 giorni dall'adozione e avvio del periodo di 30 giorni destinato alla consultazione pubblica, ai sensi del comma 3;
5. periodo di ulteriori 30 giorni per la formulazione di osservazioni, sempre ai sensi del comma 3;
6. nei 60 giorni successivi il Consiglio Comunale esamina le osservazioni e decide sulle stesse per l'approvazione del Piano degli Interventi, ai sensi del comma 4;
7. copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione, ai sensi del comma 5 e contestualmente l'aggiornamento del quadro conoscitivo è trasmesso alla Giunta Regionale ai sensi del comma 5-bis;
8. il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del Comune, ai sensi del comma 6.

TEMI PROGETTUALI E OBIETTIVI DI TRASFORMAZIONE

Premessa

Con Delibera n. 39 del 23 settembre 2022 il Consiglio Comunale ha preso atto degli *“indirizzi generali di governo e le linee programmatiche di mandato da realizzarsi nel corso del quinquennio amministrativo 2022/2027”*.

In tale documento sono state evidenziate le principali criticità che il territorio dovrà affrontare nel prossimo lustro in merito alla costruenda linea A.V./A.C. (**alta Velocità ferroviaria**) ed ai dissesti idrogeologici dovuti all'**esondazioni** del Prognò e del Prognolo e ai tentativi di realizzare impianti di smaltimento rifiuti (vedi punti 112 -115).

Sono state poi definite alcune scelte di politica territoriale in relazione alla constatazione che Caldiero si è sviluppato troppo in fretta, attorno alla ex strada statale ed al vecchio centro contadino.

Il DUP 2023-2025 evidenzia infatti come *«in questi anni un caldierese su quattro è residente in paese da poco più di diciottanni anni (+ 24% rispetto ai 6.046 del 2004) mentre in mezzo secolo la popolazione è più che raddoppiata (+110%: dai 3.786 abitanti del 1971). Caldiero ha una superficie di soli 10.42 km² (91° per superficie tra i comuni veronesi) per cui ha una elevata densità pari a 761 ab/km² risultando 6° comune veronese (su 98) per densità abitativa, il primo per densità tra i comuni non inclusi nella periferia cittadina. Ricordiamo che la densità abitativa reale è ben superiore in quanto le zone a grande edificazione sono concentrate tra la strada regionale n.11 (via Strà) e la linea delle risorgive (villaggio dei Fiori - Lavandari - quartiere Arcobaleno)»*.

Tra il 1998 ed il 2022 i residenti sono aumentati del 50% a seguito dei pesanti interventi insediativi previsti dal P.R.G. del 1996 e dalle successive varianti per questo la DCC 39/2022 ha posto come obiettivo il contenimento dell'edificazione (punto 106) e la riqualificazione del centro storico (punto 107).

SCELTE STRATEGICHE

Seguendo la “filosofia” della cosiddetta “legge Veneto 2050” con le Varianti n. 9 e n. 12 abbiamo cercato di favorire il recupero edilizio e la riqualificazione del centro storico, concedendo solo ulteriori 5.685 m³ di incremento di volumetria edilizia, in un arco di tempo quinquennale. Va sottolineato che il P.A.T.I. vigente prevede un incremento di volume per nuova edificazione di 277.541 m³ nel periodo di validità. Fino ad oggi, nel decennio dal 2008 al 2018, sono stati edificati 120.854 m³ pari a quasi 11 mila m³ all'anno!

In base al P.A.T.I. tuttora vigente restano disponibili, per i futuri vent'anni, 151.002 m³ edificabili.

OBIETTIVI DELLA VARIANTE N. 13

La presente “Variante n. 13 al Piano degli Interventi”, è a carattere tematico e puntuale, intende dare risposta a un sopraggiunto obbligo normativo previsto dalla Regione del Veneto. Con D.G.R. n. 1381 del 12 ottobre 2021 la Giunta Regionale ha infatti annoverato anche il Comune di Caldiero nell'elenco dei Comuni che devono applicare le disposizioni della D.G.R. n. 1572/2013, come integrate dalla D.G.R. 899/2019 ed ha approvato le “Linee guida regionali per gli Studi di Microzonazione Sismica per gli strumenti urbanistici comunali. Modifiche alla D.G.R. 1572/2013 e chiarimenti sulle modalità applicative”.

Il Comune quindi deve farsi carico di un ulteriore studio del proprio territorio per verificare *«la pericolosità sismica delle varie porzioni del territorio al fine di orientare la scelta delle nuove aree insediate e definire gli interventi in esse ammissibili, della pianificazione dell'emergenza, per individuare gli elementi strategici di un piano di emergenza e le possibili nuove aree edificabili in una fase di ricostruzione post emergenza, e della normativa tecnica per la progettazione»*. (DGR 1381/2021).

Con successiva circolare del Dirigente Regionale dell'Area Tutela del Territorio Direzione Difesa del Suolo e della Costa del 16.02.2022 sono state chiarite le modalità di applicazione alle Linee guida regionali per la redazione degli studi di Microzonazione Sismica.

In questo nuovo scenario normativo sovraordinato di livello regionale, per il Comune di Caldiero si è resa necessaria la redazione di una Variante di recepimento delle nuove disposizioni normative in materia sismica per procedere successivamente con la pianificazione e la programmazione urbanistica del territorio comunale.

La nuova normativa regionale in materia sismica, infatti, assoggetta i Comuni, di cui all'elenco aggiornato con DGR n. 1381/2021, alle disposizioni dell'art. 89 del DPR 380/2001 "Parere sugli strumenti urbanistici" Sezione I "Norme per le costruzioni in zone sismiche", che li vincola alla richiesta del parere del competente ufficio tecnico regionale sugli strumenti urbanistici generali e particolareggiati prima della delibera di adozione, nonché sulle lottizzazioni convenzionate prima della delibera di approvazione, e loro varianti ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio secondo le disposizioni richiamate nella DGR 1572/2013.

Inoltre le nuove disposizioni vincolano gli stessi Comuni alla realizzazione degli studi di Microzonazione Sismica (1°, 2° ed eventuale 3° livello di approfondimento) estesi a tutte le parti di interesse urbanistico del territorio comunale (come definito dalla DGR 899/2019), nella fase di redazione dei primi strumenti urbanistici generali (PAT e PI) o prime loro varianti.

Alla luce di queste nuove disposizioni il Comune di Caldiero attualmente non ha la facoltà di procedere con l'iter di un qualsiasi strumento urbanistico, a titolo esemplificativo anche per una semplice Variante ad un Piano Urbanistico Attuativo, non essendo dotato di studio di Microzonazione Sismica di 2° Livello esteso a tutto il territorio comunale.

Si fa presente che con DCC n° 33 del 13/09/2021 l'Amministrazione ha approvato la Variante tematica e puntuale relativa ad un accordo pubblico-privato art. 6 L.R. 11/2004 sottoscritto con la Ditta Stella Srl Unipersonale per il completamento dell'urbanizzazione di un'area residenziale situata tra il Villaggio dei Fiori ed il Monte Rocca assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo. Per tale area non si può procedere con la definizione e approvazione del PUA se il Comune non si adopera con una variante urbanistica di recepimento dello Studio di Microzonazione Sismica di 2° livello.

Il Comune di Caldiero è dotato dello Studio di Microzonazione Sismica di 1° Livello del territorio comunale e analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE), approvato con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 40 in data 07.07.2014.

Pertanto si è deciso di procedere con una Variante specifica di recepimento dello Studio di Microzonazione Sismica di 2° Livello esteso a tutto il territorio comunale e si è provveduto ad affidare tale studio ad un professionista specializzato nel settore il dott. geol. Davide Dal Degan.

Accanto a questa indagine conoscitiva del territorio comunale sarà possibile introdurre, solo nei centri storici, interventi puntuali di riqualificazione edilizia a "consumo zero" di suolo anche prevedendo il cambio di destinazione d'uso purché non stravolgano il tessuto urbano.

A tal proposito è stata presentata al Comune da parte di Soggetti Privati una richiesta puntuale con prot. n. 15377/2022 relativa alla trasformazione del territorio con la ridefinizione di una pianificazione attuativa di un comparto già previsto dalla Variante n. 12 al Piano degli Interventi. Tale richiesta è relativa all'ambito di Villa Turco nel Centro Storico del Capoluogo nelle immediate vicinanze della piazza Vittorio Veneto, attualmente oggetto di un intervento di riqualificazione. Tale richiesta consentirà di proseguire con l'obiettivo di riqualificazione del Centro Storico del Capoluogo, quale luogo di identità urbana storica, perseguendo una politica di tutela attiva del tessuto urbano esistente per ridare l'antico prestigio all'ambito di Centro Storico. Verrà valutata la modifica alla schedatura puntuale per tale ambito di Centro Storico ammettendo, oltre alla residenza, destinazioni d'uso ammissibili alla stessa, assieme ad una organizzazione urbanistica e funzionale di tutto il compendio della Villa Turco. La richiesta pervenuta sarà soggetta al contributo di perequazione urbanistica come già previsto per gli interventi inseriti nelle Varianti al Piano degli Interventi n. 11 e n. 12.

La variante dovrà essere predisposta in coerenza con gli obiettivi di trasformazione già delineati dal P.A.T.I., ed in linea con il programma di mandato, predisponendo un percorso di pianificazione legato a una "Documento del Sindaco" variante puntuale n. 13

costante attività di monitoraggio delle esigenze della cittadinanza, e pertanto utilizzando anche strumenti previsti dalla normativa finalizzati a risolvere problematiche specifiche, sulla base dell'interesse pubblico e utilizzando percorsi concertati finalizzati alla specifica definizione di accordi pubblico/private ai sensi dell'art. 6 della LRV n° 11/2004 e s.m.i.

La variante del Piano richiama gli obiettivi delle precedenti varianti, e pertanto sarà ispirata a criteri di:

- A. la realizzazione di un paese accessibile e gradevole, che favorisca, nella sua conformazione urbanistica, le relazioni interpersonali;
- B. favorire un paese a "misura" di famiglia;
- C. il recupero dei valori storico-ambientali del nostro paese;
- D. il "risparmio di territorio", anche ai sensi della L.R. 14/2017, riducendo per quanto possibile il ricorso a nuova edificazione, in quanto viene individuate il completamento di un percorso progettuale già delineato dal previgente PRG, a conclusione di una complessa procedura di attuazione della progettazione attuativa di ambiti residenziali.

La presente Variante, quindi, mira a:

- recepire lo studio sismico dell'intero territorio comunale;
- inserire modifiche puntuali compatibili con il contesto storico-culturale del comparto edilizio al fine di riqualificare il tessuto storico esistente

FASI DI ATTUAZIONE

è intenzione dell'Amministrazione, sempre in attuazione del programma di mandato di cui alla DCC 39/2022, dare avvio alle modifiche del Piano degli interventi predisponendo la variante completa di tutta la documentazione necessaria ai sensi della normativa regionale vigente.