



Comune di Caldiero

PROVINCIA DI VERONA

VARIANTE N° 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

DOCUMENTO DEL SINDACO

RELAZIONE PROGRAMMATICA

ai sensi della LR 11/2004, art. 18

PREMESSA

Con Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 4152 del 18 dicembre 2007, è stata ratificata l'approvazione 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. 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 (P.I.) 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. E' 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.

Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Caldiero è costituito pertanto 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.

Al fine di rispondere alle esigenze del territorio il Comune di Caldiero ha redatto:

- *"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 le seguenti 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;
- **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.

PROCEDURE

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 dell'ultimo capoverso 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 dei commi 5 e 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. 28 del 23 giugno 2017 il Consiglio Comunale ha approvato gli *"indirizzi generali di governo e le linee programmatiche di mandato da realizzarsi nel corso de quinquennio amministrativo 2017/2022"*.

In tale documento sono state evidenziate le principali criticità che il nostro 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 Progno e del Prognolo.

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.

Va rilevato che tra il 1998 ed il 2017 i residenti sono aumentati del 50% a seguito dei pesanti interventi insediativi previsti dal P.R.G. del 1996 e dalle successive varianti.

E' ora in momenti di riqualificare il tessuto urbano esistente e favorire un ambiente più vivibile attraverso le seguenti azioni, previste nell'allegato A alla DCC 28/2017, al punto 1:

- a. contenere la costruzione di nuove abitazioni fino ad un massimo del 15% della possibilità edificatoria comunale prevista dal PATI;
- b. favorire i restauri e le ricostruzioni dei fabbricati esistenti, in modo particolare nei centri storici;
- c. «omissis»
- d. agevolare la costruzione di fabbricati in classe energetica A, o superiore.

Obiettivi degli interventi nel quinquennio

La presente **“Variante n. 9 al Piano degli Interventi”** intende porre gli obiettivi di trasformazione già delineati dal P.A.T.I., ed in linea con il programma di mandato, selezionati in base alla relativa urgenza e fattibilità a seguito di una costante attività di monitoraggio delle esigenze della cittadinanza.

La variante del Piano sarà ispirata, come obiettivi generali da:

- 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.

La variante del Piano avrà come obiettivi di dettaglio, in ordine di priorità:

1. la riqualificazione edilizia di centri storici e degli edifici isolati anche mediante una verifica del grado di tutela degli edifici stessi;
2. il risparmio e il recupero di risorse mediante regolamenti riguardanti le tipologie e le tecnologie costruttive ispirate a criteri di eco-compatibilità, di risparmio energetico e di solidarietà sociale, incentivato da possibili “premialità”;
3. la promozione delle attività economiche ad alto valore aggiunto caratterizzate da un sostenibile impatto ambientale e correlate alle particolari vocazioni del territorio;
4. la riqualificazione degli edifici “annisettanta” presenti in modo particolare tra la linea ferroviaria e la strada regionale 11;
5. il recupero statico, adeguato alla zona sismica di appartenenza del territorio comunale, dei fabbricati costruiti antecedentemente all'introduzione della norma;
6. il superamento delle barriere architettoniche anche negli edifici privati;
7. la valorizzazione dei fabbricati ubicati in zona agricola e non più funzionali alla conduzione di fondi agricoli.

PROPOSTE DI TRASFORMAZIONI PRESE IN CONSIDERAZIONE

La variante n. 9 al Piano degli Interventi ha quindi come oggetto sia l'introduzione di un insieme di modifiche puntuali al Piano degli Interventi vigente, richieste dalla cittadinanza all'Amministrazione Comunale sia la revisione del quadro generale della pianificazione di dettaglio. Si prevede di coordinare agli strumenti urbanistici il Regolamento Edilizio in sede di recepimento del Regolamento Tipo predisposto dalla Giunta Regionale del Veneto con Deliberazione n. 1896 del 22 novembre 2017.

Revisioni di interesse generale

a) Opere pubbliche da inserire nel contesto pianificatorio

La Delibera del Consiglio Comunale n. 28/2017 definisce le linee di sviluppo della mobilità comunale che ruotano attorno al miglioramento della viabilità individuando come fondamentale il collegamento ciclo-pedonale *"Caldiero-Strà-Caldierino-Vago"* (punto 4.a), inserito nel piano triennale 2018-2020 delle opere pubbliche con D.C.C. n. 69 del 20 dicembre 2017.

Vanno inoltre inserite le opere di miglioramento urbano e della viabilità nei centri storici (via Roma, via don Minzoni, via XXV Aprile, ecc.) e la realizzazione di nuove aree verdi e di parcheggi (in particolare a Bambare: vedi punti 4.b e 4.c; Opere pubbliche n. 7, 8, 9 e 27) per quanto interagiscono con la pianificazione.

Andranno recepiti nel contesto pianificatorio:

- gli interventi previsti dal redigendo **"Piano di riordino della viabilità comunale"** e dal contestuale piano della **"mobilità ciclabile comunale"**;
- le azioni previste dal **"Piano Comunale d'Azione per l'energia sostenibile (PAES)"** del 2016;
- le azioni prevedibili nel contesto di un **"Piano comunale per l'eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA)"**;
- le disposizioni operative contenute nel **"Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico nell'illuminazione per esterni (PICIL)"** del 2013.

b) Aggiornamenti

Oltre al citato aggiornamento del Regolamento Edilizio andrà rivista l'efficacia degli strumenti operativi come il *"Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"* dell'ottobre 2011 o le *"N.T.O (norme tecniche operative)"* del marzo 2012.

E' opportuno inoltre verificare se le misure di tutela previste con la *"schedatura"* e la conseguente classificazione degli edifici hanno favorito il loro recupero storico-funzionale.

Modifiche di situazioni puntuali

Saranno introdotte modifiche puntuali relative a:

- limitate variazioni ai perimetri della zona edificabile per consentire una migliore organizzazione dei volumi nel lotto;
- destinazione d'uso se coerenti con il contesto urbano;
- riclassificazione di Zone Territoriali Omogenee di completamento di modesta entità che necessitano di parametri urbanistici definiti per poter intervenire e riqualificare l'esistente o di una rivisitazione dei gradi di tutela degli edifici schedati del centro storico e/o delle corti rurali.

Accordi pubblico/privato

Sarà possibile prevedere l'introduzione di nuovi interventi di trasformazione o di nuova edificabilità solo se è individuato un beneficio pubblico, così come previsto dalla L.R. 11/2004.

Gli accordi pubblico/privato dovranno garantire interventi di interesse pubblico con particolare riguardo:

- alla riqualificazione degli spazi centrali del capoluogo;
- alla riqualificazione di aree dismesse/degradata;
- al miglioramento delle condizioni di accessibilità ciclo-pedonale delle aree centrali urbane (sia del capoluogo che delle frazioni), dei servizi e delle attrezzature pubbliche e private.

Come previsto dalla D.G.C. 28/2017 la nuova edificazione non potrà essere superiore al 15% di quella prevista.

Gli accordi eventualmente accolti dovranno prevedere un tempo massimo di avvio di 4 anni.

METODO DI REDAZIONE

Nell'ambito di un processo di *"pianificazione partecipata"* il presente **"Documento del Sindaco"** viene redatto in modo essenziale, sottoposto alla discussione della Giunta Municipale e soggetto alla presentazione ai cittadini prima di essere presentato in Consiglio Comunale, anticipando di fatto la consultazione pubblica alla fase della sua predisposizione.

Questa consultazione *"top-down"* mira a coinvolgere, fin dalla prima stesura, sia i portatori di interessi sia i cittadini che vivono il territorio nel processo di revisione della pianificazione urbanistica.

FASI DI ATTUAZIONE

E' intenzione dell'Amministrazione – sempre in attuazione del programma di mandato di cui alla DCC 28/2017 – dare avvio alle modifiche del Piano degli interventi in due fasi distinte:

- A. una prima fase con l'esame delle istanze prodotte finora dai cittadini e di quelle relative alle modifiche puntuali e non sostanziali alle previsioni della pianificazione comunale;
- B. una seconda fase che prevede una revisione generale del Piano degli interventi in ottemperanza agli obiettivi del presente documento.

La prima fase (A) prevede la verifica, entro l'estate 2018, della fattibilità delle domande di variazione puntuale acquisite tutt'oggi al protocollo comunale e di quelle che, pervenute entro marzo 2018, sono relative a riclassificazioni degli edifici o a lievi correzioni.

La fase di revisione generale (B) prevede la presentazione delle istanze da parte dei cittadini di modifiche alla pianificazione entro fine estate.

Al fine di avviare la prima fase di consultazione si prevede un incontro pubblico entro fine febbraio 2018.

Caldiero, febbraio 2018

il Sindaco

Lovato dott. Marcello

