

COMUNE DI CALDIERO
PROVINCIA DI VERONA

VAR. N. 9
AL P.I.
ART. 17 L.R. 11/2004

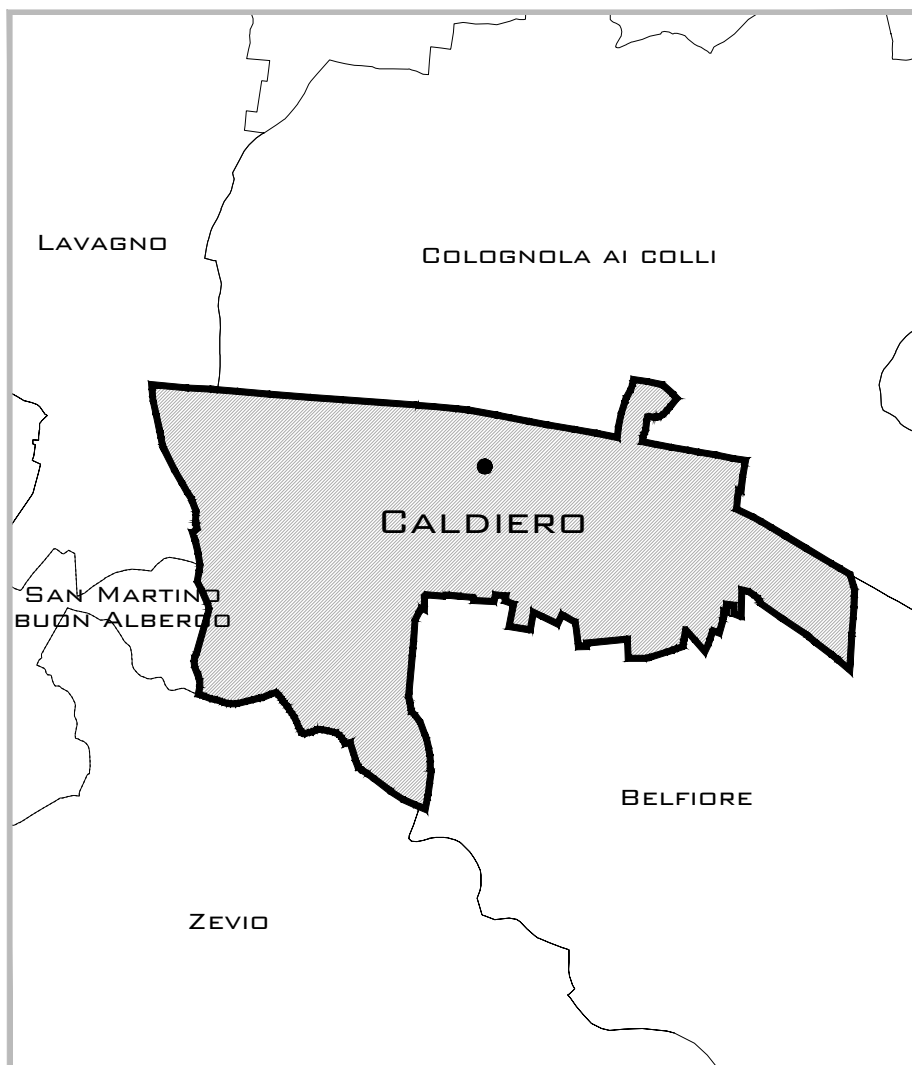
TAVOLA



SCALA



RELAZIONE PROGRAMMATICA



PROGETTISTA

ARCH. DANIEL MANTOVANI

UFFICIO TECNICO COMUNALE

DOTT. IN ARCH. JUNIOR FABIO TAIOLI

SINDACO

DOTT. MARCELLO LOVATO

DOCUMENTO INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE AI SENSI DEL
DLGS N. 82/2005 E S.M.I. E NORME COLLEGATE, IL QUALE SOSTITUISCE IL
DOCUMENTO CARTACEO E LA FIRMA AUTOGRAFATA

SETTEMBRE 2018



STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI E VALUTAZIONE AMBIENTALE
VIA VALPOLICELLA 5B, SAN PIETRO IN CARIANO (VR) 37029 - TEL. 0457702369
E-MAIL: D.MANTOVANI@AWN.IT - PEC: DANIEL.MANTOVANI@ARCHIWORLDPEC.IT
D.A.P.P.C. DELLA PROVINCIA DI VERONA N. 1456 C.F. MNT DNL 70510 C207E, P.I. 0291 521 0 237

PREMESSA

Ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. 11/2004, con Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 4152 del 18/12/2007, 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.

Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Caldiero è costituito pertanto dal:

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

Rispetto ad una situazione legislativa, ma anche economica e sociale, in continuo divenire, 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;

Si 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 ai sensi della Legge Regionale n. 11/2004, 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 55/12, approvata con D.C.C. n. 9 del 18 giugno 2015.
- Variante n. 8 al Piano degli Interventi inerente modifiche puntuali relative a limitati interventi ai perimetri della zona edificabile, di modifiche alla destinazione d'uso e riclassificazione di Zone Territoriali Omogenee di

completamento.

OBIETTIVI DELLA VARIANTE N. 9 AL P.I.

La presente variante n. 9 al Piano degli Interventi del Comune di Caldiero attua la fase A descritta nel Documento del Sindaco, illustrato in Consiglio Comunale con DCC n. 8 del 6 marzo 2018.

Le richieste di modifica puntuale e non sostanziale al Piano degli Interventi pervenute all'Amministrazione comunale possono essere riassunte nelle seguenti macro-categorie:

- Istanze relative a cambi di Grado di Protezione e destinazione d'uso dei fabbricati ricadenti in Centro Storico;
- Modifica alle destinazioni d'uso e parametri delle zone produttive;
- Riconoscimento di nuove zone di completamento per insediamenti esistenti attualmente in zona agricola
- Modifica alle possibilità di intervento definite dal Regolamento Edilizio.

Inoltre nel confronto con gli uffici e l'Amministrazione è emersa la necessità di aggiornare in alcuni punti la strumentazione vigente, ed in particolare:

- Modifica alla tabella relativa alle fasce di rispetto stradale in adeguamento ed allineamento al codice della strada;
- Aggiornamento del perimetro di intervento del SUAP approvato della ditta Berti;
- Definizione della possibilità di destinazioni d'uso pubbliche o di interesse pubblico all'interno delle aree produttive.

ISTANZE PERVENUTE

A seguito della pubblicazione di un avviso sono pervenute numerose istanze, successivamente valutate, discusse e chiarite con i richiedenti, qualora necessario, e di seguito riportate.

Numero	Protocollo e data	Richiedente
1	n. 2755 del 21.02.2017	Turra Adriana - Mosele Bruna
2	n. 6306 del 26.04.2017	Targon Monica
3	n. 11611 del 04.08.2017	Ruffo Antonio
4	n. 15601 del 24.10.2017	Ruffo Antonio
5	n. 15904 del 27.10.2017	Cicheri Pietro
6	n. 16504 del 08.10.2017	Scarpa Giancarlo - Verzini Adele - Rossi Adriana - Verzini Luigi - Verzini Dino - Verzini Giorgio - Verzini Ada - Vesentini Nella

7	n. 2250 del 16.02.2018	Molinaroli Giovanna - Bonamini Giulio - Bonamini Francesca - Bonamini Chiara
8	n. 3176 del 28.02.2018	Verzini Massimo - Santi Angelo
9	n. 3694 del 08.03.2018	Gaiga Adriano
10	n. 4739 del 28.03.2018	Vallone Franca - Zeni Marco - Zeni Daniele
11	n. 5168 del 06.04.2018	Benedetto Ballarotto
12	n. 5169 del 06.04.2018	Corradi Roberto
13	n. 5246 del 09.04.2018	Piubello Attilio - Piubello Alessandrina - Piubello Monica - Piubello Daniele - Piubello Luca
14	n. 5903 del 19.04.2018	Dal Colle Giuliano
15	n. 6188 del 26.04.2018	Guglielmi Marco
16	n. 6617 del 05.05.2018	Marcolungo Stefano - Marcolungo Lorenzo - Marcolungo Gianfranco
17	n. 8917 del 15.06.2018	Taioli Sergio
18	n. 9384 del 25.06.2018	Albertini Fabio
19	n. 9671 del 30.06.2018	Casagrande Nicola
20	n. 9672 del 30.06.2018	Miletti Andrea
21	-	Fanini Mario
22	n. 10983 del 25.07.2018	Cricini Bruno - Parisi Grazia
23	n. 11040 del 26.07.2018	Grigolini Maurizio
24	n. 11042 del 26.07.2018	Anselmi Alfonso – Anselmi Federico
UTC	-	Ufficio Tecnico Comunale

Delle precedenti istanze, le seguenti trovano risposta alla presente variante al Piano degli Interventi – FASE A, mentre le rimanenti potranno proseguire il loro iter di perfezionamento a seguito di ulteriori incontri e chiarimenti:

Numero	Protocollo e data	Richiedente
1	n. 2755 del 21.02.2017	Turra Adriana - Mosele Bruna
2	n. 6306 del 26.04.2017	Targon Monica
7	n. 2250 del 16.02.2018	Molinaroli Giovanna - Bonamini Giulio - Bonamini Francesca - Bonamini Chiara
8	n. 3176 del 28.02.2018	Verzini Massimo - Santi Angelo
9	n. 3694 del 08.03.2018	Gaiga Adriano
10	n. 4739 del 28.03.2018	Vallone Franca - Zeni Marco - Zeni Daniele
11	n. 5168 del 06.04.2018	Benedetto Ballarotto
14	n. 5903 del 19.04.2018	Dal Colle Giuliano
15	n. 6188 del 26.04.2018	Guglielmi Marco
16	n. 6617 del 05.05.2018	Marcolungo Stefano - Marcolungo Lorenzo - Marcolungo Gianfranco

19	n. 9671 del 30.06.2018	Casagrande Nicola
20	n. 9672 del 30.06.2018	Miletti Andrea
22	n. 10983 del 25.07.2018	Cricini Bruno - Parisi Grazia
23	n. 11040 del 26.07.2018	Grigolini Maurizio
24	n. 11042 del 26.07.2018	Anselmi Alfonso – Anselmi Federico
UTC	Richieste n. 1-3-7-13	Ufficio Tecnico Comunale

Di seguito le modifiche vengono illustrate e descritte puntualmente:

1. La richiesta riguarda il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti n. 6 – 7 ricadenti all'interno della corte rurale n. 16 Musi, sezione di rilevamento 16, da annessi rustici a residenziali. La modifica consiste nell'adeguamento delle tavole e della relativa schedatura della corte, con l'inserimento del simbolo grafico che consente la destinazione d'uso residenziale senza aumento di superficie coperta e volumetria.

2. La richiesta è inerente il declassamento del grado di intervento da GP2 "Restauro integrativo e propositivo" a GP3 "Ristrutturazione" per l'unità edilizia n. 6 ricadente all'interno del Centro Storico di Caldiero, sezione di rilevamento n.6. La modifica consiste nell'adeguamento delle tavole del Centro Storico e della relativa schedatura, con l'inserimento del simbolo grafico che consente l'intervento di ristrutturazione senza aumento di superficie coperta e volumetria.

7. La richiesta è inerente il declassamento del grado di intervento in modo tale da permettere il risanamento dell'unità edilizia n. 32 situata all'interno della corte rurale n. 5 Località Zenago, sezione di rilevamento n. 5. Dalla lettura della normativa vigente risulta già ammissibile poter intervenire con il GP3 che prevede la ristrutturazione e quindi con la demolizione e ricostruzione totale del manufatto e di conseguenza con l'intero recupero ammettendo il cambio di destinazione d'uso.

Visionato il manufatto, che non ha alcun valore architettonico, la modifica consiste nell'adeguamento delle tavole del Centro Storico e della relativa schedatura, con l'eliminazione del simbolo grafico che obbliga ad un Riordino Ambientale. La variante non comporta aumento di superficie coperta e volumetria.

8. La richiesta riguarda il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti n. 6 – 15 ricadenti all'interno della corte rurale n. 24 Terme, sezione di rilevamento 24, da annessi rustici a residenziali, oltre che la variazione dei dati stereometrici riguardanti la sagoma limite di nuova costruzione già presente sulle relative tavole vigenti del piano. La modifica pertanto consiste nell'adeguamento delle tavole e della relativa schedatura, con una traslazione della sagoma limite della nuova costruzione e dei relativi dati stereometrici. L'intervento prevede un

aumento di volumetria rispetto a quella precedentemente prevista pari a 52,50 mc senza variazione di superficie coperta.

9. La richiesta è inerente il declassamento del grado di intervento da GP2 "Restauro integrativo e propositivo" a GP3 "Ristrutturazione" per l'unità edilizia n. 22 ricadente all'interno della corte rurale n. 17 Musi, sezione di rilevamento n. 17. Inoltre il riconoscimento di una preesistenza di modesta qualità non identificata nella cartografia per la quale si chiede la sopraelevazione. La richiesta risulta ammissibile parzialmente procedendo con l'aggiornamento cartografico individuando il manufatto esistente non presente negli elaborati, ammettendo la sopraelevazione come da richiesta ma non si condivide il cambio di grado di protezione del manufatto identificato con il n. 22.

La modifica pertanto consiste nell'adeguamento delle tavole del Centro Storico e della relativa schedatura, con l'inserimento della possibilità di sopraelevare definendo i relativi dati stereometrici. La possibilità di sopraelevare prevede un aumento di volumetria pari a 150 mc senza variazione di superficie coperta.

10. La richiesta è inerente il declassamento del grado di intervento da GP2 "Restauro integrativo e propositivo" a GP3 "Ristrutturazione" per le unità edilizie n. 1 – 2 ricadenti all'interno della corte rurale n. 30 Località Prese, sezione di rilevamento n. 30. La modifica consiste nell'adeguamento delle tavole e della relativa schedatura, con l'inserimento del simbolo grafico che consente l'intervento di ristrutturazione senza aumento di superficie coperta e volumetria.

11. La richiesta è inerente il declassamento del grado di intervento da GP2 "Restauro integrativo e propositivo" a GP3 "Ristrutturazione" per le unità edilizie n. 27 – 28 ricadenti all'interno del Centro Storico di Caldiero, sezione di rilevamento n. 2. Data l'analisi e le verifiche effettuate nello spirito di un recupero del bene all'interno del tessuto urbano non si accoglie tale declassamento ma si ammette il cambio d'uso in residenziale. La modifica consiste nell'adeguamento delle tavole e della relativa schedatura della corte, con l'inserimento del simbolo grafico che consente la destinazione d'uso residenziale senza aumento di superficie coperta e volumetria.

14. La richiesta riguarda le unità edilizie esistenti n. 41 – 42 – 43 ricadenti all'interno del Centro Storico di Caldiero, sezione di rilevamento n. 13. In particolare viene richiesto di correggere la partizione planimetrica delle singole unità edilizie oltre che a declassare il GP oggi riconosciuto dal Piano.

Si valuta come ammissibile parzialmente la richiesta procedendo con l'identificazione della corretta partizione planimetrica delle unità edilizie e ammettendo per le unità edilizie n. 41 – 42 il GP 2 "Restauro integrativo e

propositivo” e il GP 3 “Ristrutturazione” per l'unità 43, concedendo il cambio di destinazione d'uso da annesso rustico in residenziale senza aumento di superficie coperta e volumetria.

15. La richiesta è inerente il declassamento del grado di intervento da GP2 “Restauro integrativo e propositivo” a GP3 “Ristrutturazione” per l'unità edilizia n. 5 ricadente all'interno della corte rurale n. 10 Battaiole, sezione di rilevamento n. 10. La modifica consiste nell'adeguamento delle tavole e della relativa schedatura, con l'inserimento del simbolo grafico che consente l'intervento di ristrutturazione e del cambio di destinazione d'uso da annesso rustico a residenziale senza aumento di superficie coperta e volumetria.

16. La richiesta riguarda di valutare un prolungamento di via Margherita in corrispondenza delle ZTO C1-9 e C1-11 per consentire un più facile accesso pedonale e carraio al lotto di proprietà. La modifica consiste nel prolungamento della viabilità fino al lotto C1-11 per una superficie di circa mq 25,60.

19. La richiesta riguarda il cambio di destinazione d'uso del fabbricato esistente n. 9 ricadente all'interno della corte rurale n. 10 Battaiole, sezione di rilevamento 10, da annessi rustici a residenziali. La modifica consiste nell'adeguamento delle tavole e della relativa schedatura della corte, con l'inserimento del simbolo grafico che consente la destinazione d'uso residenziale senza aumento di superficie coperta e volumetria.

20. La richiesta riguarda la revisione del perimetro del Centro Storico limitrofo alla ZTO B/13 e la suddivisione in due UMI del perimetro che ricomprende le unità edilizie n. 51 -52 all'interno della corte rurale n. 18 Caldierino.

Si rimanda alla fase B la revisione del perimetro del Centro Storico in quanto la stessa non è attuabile mediante una variante al P.I. senza aver preliminarmente provveduto all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai piani di livello superiore. La richiesta di modifica dell'UMI si considera invece ammissibile parzialmente, prevedendo la suddivisione dello stesso in due parti, la suddivisione in due sagome limite e la ripartizione dei parametri già previsti dal piano suddividendoli equamente. Non si ammette il cambio di grado di protezione ma viceversa si conferma il GP4 “Demolizione senza ricostruzione” per l'unità edilizia n. 51, in quanto la previsione di demolizione consente la ricostruzione all'interno delle sagome limite previste dal Piano.

La modifica consiste nell'adeguamento delle tavole senza aumento di superficie coperta e volumetria.

22. La richiesta è inerente il declassamento del grado di intervento da GP2 “Restauro integrativo e propositivo” a GP3 “Ristrutturazione” per l'unità edilizia n. 3 ricadente all'interno della corte rurale n. 20 Monte Gazzo, sezione di rilevamento n. 20. La modifica consiste nell'adeguamento delle tavole e della relativa schedatura, con

l'inserimento del simbolo grafico che consente l'intervento di ristrutturazione senza aumento di superficie coperta e volumetria.

23. La richiesta è inerente il declassamento del grado di intervento da GP2 "Restauro integrativo e propositivo" a GP3 "Ristrutturazione" ed il cambio di destinazione d'uso da annessi rustici a residenziali per le unità edilizie n. 1 - 2 ricadenti all'interno della corte rurale n. 8 Boccare di mezzo, sezione di rilevamento n. 8.

La modifica consiste nell'adeguamento delle tavole e della relativa schedatura, con l'inserimento del simbolo grafico che consente l'intervento di ristrutturazione nonché il cambio di destinazione d'uso senza aumento di superficie coperta e volumetria.

24. La richiesta riguarda il declassamento del grado di intervento da GP 2 "Restauro integrativo e propositivo" a GP 3 "Ristrutturazione" per l'unità edilizia n. 3 ricadente all'interno della corte rurale n. 25 Monte Rocca, sezione di rilevamento n. 25.

Verificata la documentazione presentata ed confrontata con lo stato reale dei luoghi, la modifica consiste in una risistemazione della planimetria generale della corte rideterminando le corrette proporzioni dei singoli fabbricati che compongono la cortina. In tal modo il mappale 54 della presente richiesta è soggetto ad un GP 3 come da richiesta. La modifica non comporta un aumento di superficie coperta e volumetria.

UTC-1. La richiesta riguarda l'aggiornamento del perimetro di intervento della ditta Berti riconosciuto dal SUAP. La modifica consiste nell'adeguamento degli elaborati cartografici del Piano.

UTC-3. La richiesta riguarda la possibilità di prevedere delle destinazioni d'uso pubbliche o di pubblico interesse all'interno delle aree produttive. La modifica riguarda, nella fattispecie, un'integrazione della normativa negli artt. 45 – 46 – 47 – 48 - 49 delle N.T.O..

UTC-7. La richiesta riguarda la tabella relativa alle fasce di rispetto stradali contenuta all'interno dell'art. 24 del N.T.O.. La modifica consiste in un aggiornamento ed integrazione dei dati riportati in modo tale da adeguarsi al vigente codice della strada e relativo regolamento a maggior chiarimento e corretta applicazione.

UTC-13. La richiesta è inerente i parametri di edificabilità all'interno delle zone "A" - Centro Storico e Corti rurali al fine di definire ulteriori interventi ammessi nelle aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali esistenti. La modifica riguarda pertanto l'integrazione delle N.T.O. in modo da normare la realizzazione di attrezzature sportive private, tipo piscine o campi da tennis, ad esclusivo servizio della residenza.

ELABORATI DELLA VARIANTE AL P.I. N. 9

La presente variante n. 9 al P.I. è formata dai seguenti elaborati:

- Relazione Programmatica;
- Norme Tecniche Operative – Articoli soggetti a modifica;
- Elaborati grafici;
- Asseveramento di non necessità della Valutazione di Compatibilità idraulica;
- Allegato E, DGRV n. 1400/2017 e Relazione Tecnica;