



**REGIONE DEL VENETO**  
**Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11**  
**Comitato**  
previsto ai sensi dell'art. 27, comma 2

Argomento n. **31** in data **06.06.2013**

O M I S S I S

P A R E R E

**Oggetto:** comune di Caprino Veronese (VR).  
L.R. 35/2001 art. 32, accordo di programma denominato "Villa Magda".  
Realizzazione di una nuova viabilità che collega il Centro Polifunzionale Sede  
Ospedaliera di Caprino Veronese, la Casa di riposo "Villa Spada", il Centro  
Storico e la S.P. 29. Dichiarazione di interesse regionale

**PREMESSE:**

Il comune di Caprino Veronese è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con DGR 2065 del 26.07.2002 successivamente integrato con DGR 3036 del 29.10.2002.

Con deliberazione della giunta n. 105 del 30.06.2011, il comune di Caprino Veronese ha deliberato di condividere la richiesta di accordo di programma proposto dalla ditta Immobiliare CAIAR, inoltrata all'ente in data 12.10.2010 prot. 17677, integrata con nota 13.05.2011 prot. 7842.

Con nota 12.07.2011 prot. 11563 del Comune di Caprino Veronese pervenuta in Regione (Segreteria per la Programmazione) in data 19.07.2011 prot. 345193, è stata trasmessa una richiesta di attivazione di accordo di programma a sensi dell'art. 32, L.R. 35/2001 per realizzare una viabilità tra il Centro Storico di Caprino Veronese e la S.P. n. 29 "del Pozzo dell'Amore", diretta a migliorare il collegamento tra il Centro Polifunzionale Sede Ospedaliera di Caprino e la Casa di riposo "Villa Spada" che interessa la popolazione del Medio e Basso Garda. L'Istituto IPAB "Villa Spada", Istituto Assistenza Anziani, con atto di indirizzo del 12.10.2011 prot. 1935, ha condiviso con il comune di Caprino Veronese l'importanza dell'accordo proposto perché, "facilita il collegamento tra le due strutture socio-sanitarie" che, con il nuovo Piano Socio Sanitario 2011/2014, come richiesto dall'Azienda Sanitaria ULSS n. 22, dovranno integrarsi con una serie di servizi a favore degli anziani.

Il promotore, Immobiliare CAIAR di Coltri Geom. Guerrino & C. S.a.s., con sede in via De Gasperi 4/a a Caprino Veronese, a seguito di alcuni incontri informali svoltisi dopo la comunicazione del Sindaco del 12.07.2011, ha provveduto ad inviare in data 12.03.2013 l'integrazione della documentazione relativa all'accordo, pervenuta alla Direzione Urbanistica e Paesaggio in data 12.03.2013 prot. 109040.

In data 06.05.2013 prot. 188712, è stata convocata una riunione preliminare per lo screening del progetto, circa l'attinenza a questioni territoriali e pianificatorie per il giorno 23.05.2013. A tale riunione sono state convocate oltre al comune di Caprino Veronese e la ditta proponente, anche le Direzioni Regionali che possono essere interessate all'accordo.

### DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO

L'ambito interessante l'accordo proposto, riguarda un'area posta centralmente al capoluogo del comune di Caprino Veronese, località Cà Ferrara, vicino a Piazza della Vittoria a nord di "Palazzo Carlotti", sede Municipale. L'intero compendio immobiliare è denominato "Villa Magda", su una porzione di area, è stato approvato, con deliberazione di consiglio comunale n. 23 del 12.07.2010, il P. di L. che porta il medesimo nome.

L'area all'attualità è classificata dal vigente P.R.G. come ZTO turistico/alberghiera D7, assoggettata a PUA (Piano di Lottizzazione) denominato "Villa Magda", dal quale si sviluppano i collegamenti viari per il Centro Storico di Caprino Veronese con due importanti strutture socio-sanitarie.

Più precisamente, la proposta di accordo prevede la realizzazione ed il miglioramento della viabilità al servizio dell'ospedale (Centro Polifunzionale), della casa di Riposo IPAB "Villa Spada" ed il collegamento a nord di Caprino Veronese tra la vallata di Spiazzi e il comune di San Zeno di Montagna con le due strade provinciali che le attraversano, nonché la cessione di un terreno e di un porticato limitrofo alla sede municipale, per l'eventuale ampliamento degli uffici comunali o per una eventuale sede di uffici regionali, nell'ambito dei comuni appartenenti alla Comunità Montana del Baldo e Basso Lago di Garda.

#### Descrizione delle due strutture socio/sanitarie:

- Centro Polifunzionale di Caprino Veronese con 100 dipendenti e 80 posti letto per degenti e servizi vari come reparto psichiatria, RSA riabilitativa, RSA neuro geriatrica, centro dialisi, Pronto Soccorso, Poliambulatori, radiologia, consultorio, Centro prelievi (100 persone/giorno). All'interno della struttura ospedaliera sarà insediato l'UTAP che di fatto è un consorzio tra medici di base per la visita di circa 200/300 pazienti/giorno. E' previsto, a breve, lo spostamento del Distretto Sanitario nella sede fuori del centro del Paese per le funzioni di vaccinazioni, settore veterinario, ecc.... Negli spazi dismessi dell'ospedale, potrebbe concretizzarsi la possibilità di realizzare un Hospice per malati oncologici terminali con circa 15 posti letto e relativi servizi di assistenza psicologica e di terapie palliative. In tale situazione di aumento dei servizi della struttura, sarà prevedibile un aumento del traffico veicolare, in un ambito già in sofferenza per questo aspetto, data l'accessibilità da un'unica strada e la localizzazione in ambito collinare rispetto al centro di Caprino Veronese.
- Casa di riposo "Villa Spada" con 125 ospiti e circa 100 dipendenti, nonché 40/50 persone che accedono alla struttura quali parenti, assistenti, ecc, è una struttura in zona più raggiungibile, servita, comunque, dalla S.P. che collega il comune di Caprino Veronese con il comune di San Zeno di Montagna. Ogni giorno alla Casa di Riposo arriva un notevole volume di traffico di mezzi per trasporto di derrate alimentari, di fornitura servizi, di personale e parenti degli ospiti e di ambulanze per il trasporto degli ospiti della casa di cura al Centro Polifunzionale di Caprino Veronese o all'Ospedale di Bussolengo.

La nuova strada collegherebbe più velocemente le due strutture sopra descritte, senza dover attraversare il centro storico del Paese. Tale arteria, costituisce anche un interesse locale in quanto ha lo scopo di decongestionare dal traffico veicolare, il centro del paese e perché darebbe la possibilità di rendere pedonabile parte del centro storico senza compromettere i collegamenti con le frazioni.

L'accordo qui proposto, prevede inoltre, da parte del privato proponente, un'ulteriore cessione al comune di un terreno e porticato nelle immediate vicinanze della nuova strada contiguo al Municipio di Caprino Veronese. Tale terreno, potrebbe consentire, in futuro, all'Amministrazione di ampliare gli uffici comunali o poter ospitare altri servizi sovra comunali (Servizi Forestali Regionali, Sedi distaccate dell'Ispettorato dell'Agricoltura, ecc....)

### CONSISTENZA VARIANTE URBANISTICA

La variazione urbanistica consiste nella ridefinizione dell'ambito di un PUA vigente, includendo porzione di terreno ora classificato come "ZTO Verde Privato" (pertinenza di Villa Magda) e parte come "ZTO A Centro Storico", per realizzarvi la viabilità alternativa per il collegamento tra la casa di riposo e l'Ospedale.

#### PRG Vigente

L'area interessata dall'Accordo di Programma, art. 32, L.R. 35/2001 è così di seguito classificata:

- ZTO D7b turistico Alberghiera soggetta a PUA (Piano Urbanistico Attuativo per una capacità edificatoria di circa 5.000,00 mc.
- ZTO "Verde Privato".
- ZTO "A - Centro Storico".

#### PRG a seguito accordo di programma

Con l'accordo proposto, le aree prenderanno le seguenti classificazioni urbanistiche:

- L'intera quota di terreno, interessante il PUA approvato, e di volumetria pari a mc. 5.000, viene modificata da "ZTO D7b" in "ZTO C2" sempre soggetta a PUA.
- Rispetto al PUA approvato, viene aggiunta un'area, ora classificata come "Verde Privato", per una superficie di mq. 1.330, ed una capacità edificatoria di mc. 2.000, Alla quale viene conferita la classificazione urbanistica di "ZTO C2" soggetta a PUA.

L'indice edificatorio comunque non varia rispetto all'esistente, come pure gli altri indici stereometrici.

Ed inoltre:

- una parte di area ora classificata come Verde Privato, prende la classificazione di viabilità (comprensiva di sede stradale, marciapiedi e parcheggi);
- una ulteriore quota di area ora classificata come ZTO A (dove non risulta siano presenti edifici), prende la classificazione di viabilità (comprensiva di sede stradale, marciapiedi e parcheggi).

### DATI PROGETTUALI

Ambito attuale PUA ZTO D7b (DCC n. 23/2010): mq. 7.570.

Volumetria max prevista attuale PUA ZTO D7b (DCC n. 23/2010): mq. 5.000.

Ambito di intervento previsto dall'A.P.: superficie mq. 14.826,00.

Volumetria in aggiunta oggetto dell'A.P.: 2.000,00 mc.

Volumetria alla quale viene modificata la destinazione da ZTO D7b a ZTO C2 mc. 5.000.

Totale volumetria: 7.000,00

Con la deliberazione della giunta comunale n. 105 del 30.06.2010, oltre che a essere stata rilevata la sussistenza di un particolare e rilevante interesse pubblico in ordine alla proposta di accordo di programma formulata, è stato deliberato:

- di concordare in merito all'utilità di carattere generale connessa alla realizzazione della nuova viabilità diretta a decongestionare dal traffico il Centro storico di Caprino V. e a migliorare il collegamento tra le due strutture socio/sanitario esistenti, il Centro Polifunzionale di Caprino Veronese e la Casa di Riposo "Villa Spada";

- di ritenere coerente la proposta di variante urbanistica con l'assetto del territorio come configurato dal vigente PRG e dalla strumentazione di livello superiore costituita principalmente dal P.T.R.C.;
- di ritenere che la nuova viabilità di progetto sia conforme alle aspettative da tempo maturate nella popolazione locale e dai comuni limitrofi.

### QUANTIFICAZIONE BENEFICI

La Società immobiliare CAIAR proprietaria dei terreni oggetto del citato Piano Attuativo ha presentato istanza al comune di Caprino Veronese per attuare l'accordo di programma che comprende anche altre aree di proprietà.

Gli interventi che l'accordo di programma propone, sono i seguenti:

- di carattere sanitario per il fatto che la viabilità proposta andrebbe a collegare due importanti strutture ospedaliere regionali quali il Centro Polifunzionale di Caprino Veronese e la casa di Riposo "Villa Spada";
- di carattere viabilistico per il fatto che tale opera consentirebbe di completare, attraverso un collegamento viario posto a nord del capoluogo di Caprino Veronese, la connessione tra la vallata di Spiazzi e S. Zeno di Montagna e le due strade provinciali esistenti che le attraversano;
- di interesse patrimoniale, in quanto viene ceduta una porzione di terreno e di un porticato che possono essere utilizzati in futuro, per l'ampliamento degli uffici comunali o poter ospitare altri servizi sovra comunali (Servizi Forestali Regionali, Sedi distaccate dell'Ispettorato dell'Agricoltura, ecc...)

In sintesi il privato promotore, propone al comune di Caprino Veronese:

- Cessione gratuita dell'area destinata alla realizzazione della strada (compreso marciapiedi e attiguo parcheggio di 3.200 mq di superficie).
- Assunzione di tutti gli oneri relativi alla sua costruzione (progettazione, esecuzione, direzione lavori e collaudo).
- Cessione (al Comune o alla Regione) di un terreno nelle vicinanze del Municipio avente una capacità edificatoria di circa mc. 200 (parte zona "F" e parte zona "A" e parte in zona "F").
- Variante parziale al PRG che comporta una riclassificazione di parte della vigente ZTO D7b (con PUA già approvato) in ZTO C2 per mc. 3.000 circa e, aumento della ZTO C2 di un lotto, per una volumetria di mc. 2.000:

### CONSIDERAZIONI E VALTAZIONI

Verificato, pertanto che l'accordo in oggetto è attinente a questioni territoriali e pianificatorie, e pertanto l'istruttoria e la gestione delle Conferenze di Servizi successive, rimangono in capo a questa Direzione Urbanistica e Paesaggio, si provvederà a predisporre la DGR per l'avvio del procedimento attestando, con parere VTR, l'interesse regionale dell'accordo stesso.

Verificata, attraverso la conferenza di screening svoltasi il giorno 23.05.2012, che l'accordo di programma in oggetto comporta implicazioni ed adempimenti di natura urbanistica ed ambientale, pertanto l'istruttoria e la gestione delle Conferenze di Servizi successive, rimangono in capo alla Direzione Urbanistica e Paesaggio.

Verificato che l'accordo di programma in esame evidenzia un esplicito interesse regionale e pubblico in generale, in quanto le opere prodotte dalle iniziative proposte generano effetti anche sul territorio regionale, non solo comunale. Pertanto, sono presenti le caratteristiche dello strumento dell'accordo di programma ex art. 32, L.R. 35/2001, per cui si può dare avvio al procedimento attraverso una DGR che attesti l'interesse regionale e contestualmente deleghi il Commissario straordinario per il Territorio alla sottoscrizione dell'accordo stesso.

Per ultimo, al riguardo dell'area da cedere (terreno e porticato esistente) che possono essere utilizzati in futuro, per l'ampliamento degli uffici comunali o poter ospitare altri servizi sovra

comunalì (Servizi Forestali Regionali, Sedi distaccate dell'Ispettorato dell'Agricoltura, ecc...), pare opportuno, come rilevato nella conferenza di screening, che dette aree vengano incamerate dal comune il quale, si dovrà rendere disponibile a concedere in uso alcuni spazi ricavati alla Regione del Veneto, qualora la stessa ne faccia esplicita richiesta.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato previsto dall'art. 27, comma 2, L.R. 11/2004, con 4 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto

### **E' DEL PARERE**

1. che l'accordo di programma tra il comune di Caprino Veronese, la ditta CAIAR e la Regione del Veneto, per la realizzazione di una nuova viabilità che collega il Centro Polifunzionale Sede Ospedaliera di Caprino, la Casa di riposo "Villa Spada", il Centro Storico e la S.P. 29, interessante buona parte della popolazione del Medio e Basso Garda, rivesta un'evidente interesse regionale.
2. che la Giunta Regionale possa dare avvio al procedimento, delegando nel contempo la Direzione Urbanistica e Paesaggio, alla sottoscrizione dell'accordo.

### **O M I S S I S**

Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11  
Comitato  
previsto ai sensi del II comma dell'art 27  
copia conforme all'originale  
Consta di n. 3 fogli  
Venezia, lì 06.06.2013

IL SEGRETARIO  
f.to GIUSEPPE MANOLI

IL SEGRETARIO  
GIUSEPPE MANOLI

IL PRESIDENTE  
f.to VINCENZO FABRIS