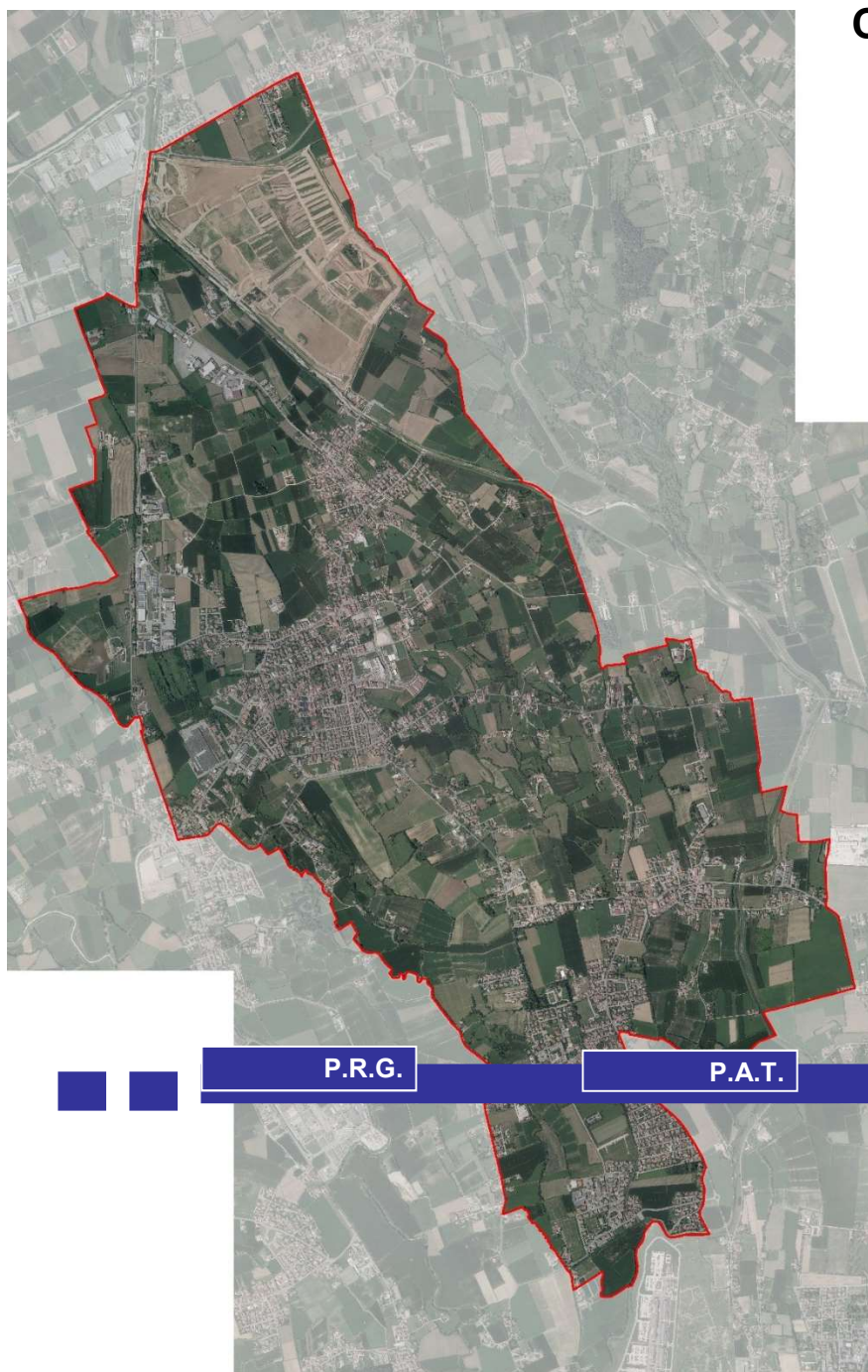




Comune di Caldoggno



P.I.
Piano degli Interventi
V^a Variante

**DOCUMENTO
PRELIMINARE**

*art. 18, comma 1,
L.r. 11/2004*

febbraio 2026

INTRODUZIONE

A quasi quattordici anni dall'approvazione del Piano di Assetto del Territorio (Conferenza dei servizi il 26.04.2012) cui sono seguiti il Piano degli Interventi e quattro varianti¹, si rende opportuna un'azione di manutenzione e di aggiornamento che, da un lato, attraverso un processo partecipativo trasparente recepisca istanze, anche minori, proveniente dai cittadini e dagli altri soggetti interessati; dall'altro si riallinei alle nuove disposizioni normative in materia di aree di rispetto cimiteriale (Legge finanziaria 2026 che modifica l'art 338 del R.D. 1265/1934), e di regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso (LR 6/2025); infine verifichi la permanenza di interesse e le condizioni per l'attuazione degli interventi sulle aree interessate da rilevanti trasformazioni urbanistiche.

La Vª variante al PI, quindi, può essere intesa come variante parziale di "assestamento" prevalentemente orientata a rispondere alle istanze dei cittadini e degli altri soggetti interessati.

Comune di Caldogno - Prot. num. 0002332 del 21-02-2026

¹ Il Primo PI è stato approvato con i seguenti atti:

- Piano Interventi 1A, approvato con DCC n. 20 del 29.04.2013 (Bacino torrente Timonchio)
- Piano Interventi 1B, approvato con DCC n. 40 del 27.07.2015

Successivamente sono intervenute le seguenti ulteriori varianti al Piano degli Interventi:

- Variante 1 - Green City – adozione DCC n. 82 /2016 (termini sospesi con DGC n. 104/18 – non approvata)
- Variante 2 – approvata con DCC n. n. 45 del 04.12.2019
- Variante 3 – approvata con DCC n. 30 del 28.07.2021
- Variante 4.1 – approvata con DCC n. 57 del 27.12.2023
- Variante 4.2 – approvata nel febbraio 2026

1. LE TRASFORMAZIONI NEL TESSUTO SOCIALE

Alle nuove priorità stabilite dal mutato quadro normativo e culturale, corrispondono le profonde modificazioni che si possono osservare nel tessuto sociale.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI CALDOGNO (VI) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT
(*) post-censimento

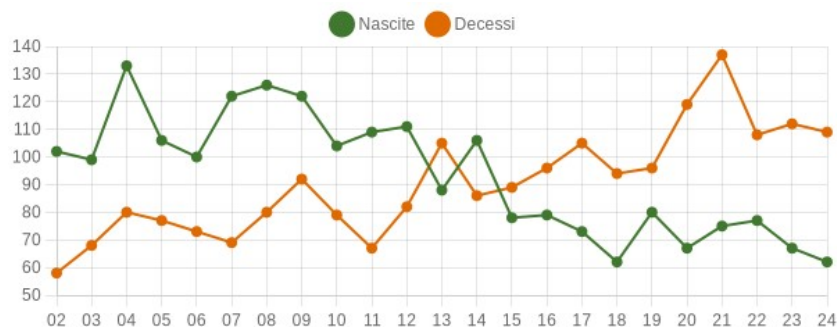
Dopo la crescita del decennio 2002-11 (+10%) è seguita una fase di sostanziale stabilità che si prolunga fino ai nostri giorni attestandosi intorno a 11.350 residenti a fronte del numero delle famiglie che risulta costantemente in crescita (oltre 4.700) con conseguente riduzione del numero dei componenti/ famiglia con ricadute sulla domanda di alloggi che non decresce proporzionalmente al rallentamento della crescita del numero dei residenti.



Variazione percentuale della popolazione

COMUNE DI CALDOGNO (VI) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT
(*) post-censimento

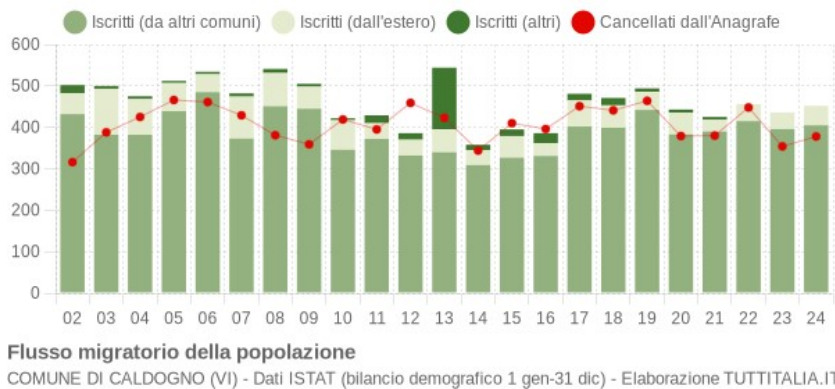
La progressiva stabilizzazione della popolazione è un fenomeno comune alla Provincia e alla Regione, con un'inversione di segno negli ultimi 10 anni: in questo caso l'andamento osservato a Caldoggno non è molto dissimile da quello della Provincia e della Regione, a conferma che si tratta di un'evoluzione ormai consolidata nella direzione della stabilizzazione della popolazione in termini assoluti, ma con significative modificazioni nella sua struttura.



Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI CALDOGNO (VI) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Il saldo naturale registra le profonde variazioni intervenute nella struttura demografica negli ultimi 10 anni (con evidente accelerazione negli ultimi 5) ove soltanto il saldo migratorio è stato in grado di stabilizzare la dimensione demografica in quanto quello naturale si è progressivamente deteriorato



Il flusso migratorio, costantemente positivo negli ultimi anni, è determinato per circa il 90% dal saldo positivo tra iscritti/cancellati da e per gli altri comuni a conferma del permanere di una capacità attrattiva, almeno per la funzione residenziale, di Caldoggno.

Dal raffronto tra le piramidi di età del 2002 e 2024, a fronte di una sostanziale tenuta della popolazione in termini assoluti, si possono riconoscere importanti variazioni nei principali indici demografici a sancire un cambio di prospettiva:

- la popolazione invecchia velocemente con l'indice di vecchiaia incrementato del +163% (con un'età media passata da 39 a 47 anni) ma con una più contenuta variazione (+41%) del rapporto tra popolazione inattiva e popolazione attiva e all'indice di ricambio (+50%) come effetto della buona capacità attrattiva degli anni scorsi;
- la popolazione attiva, però, sta invecchiando abbastanza velocemente a fronte del venir meno della crescita demografica in conseguenza del saldo migratorio in difficoltà a compensare il deficit di quello naturale: l'indice di struttura si è incrementato del 61% negli anni 2000.

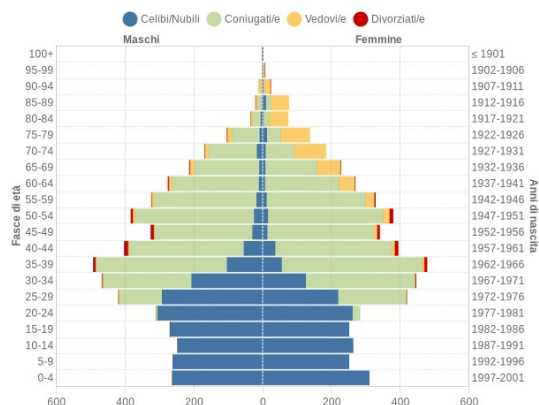
Anno	Indice di vecchiaia ²	Indice di dipendenza ³ strutturale	Indice di ricambio ⁴ della popolazione attiva	Indice di struttura ⁵ della popolazione attiva	Indice di carico ⁶ di figli per donna feconda
2002	80,2	39,6	104,6	89,1	21,9
2011	103,5	48,1	130,3	120,0	21,1
2025	210,6	55,7	156,7	143,6	16,8
Differenza %	162,6%	40,6%	49,8%	61,16%	-23,3%

I fattori sopra sinteticamente descritti sono ben rappresentati nella forma piramidale che presenta i tipici segni dell'erosione della base e di ingrossamento al vertice.

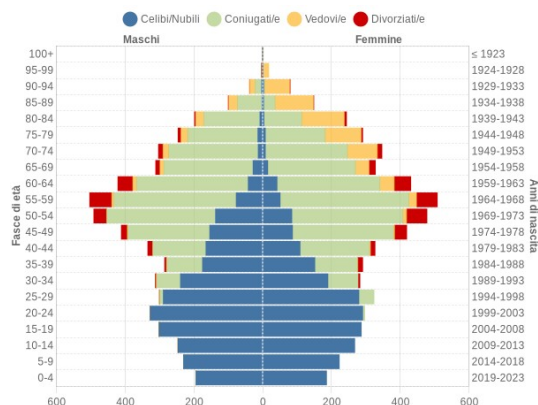
Come noto le variazioni demografiche hanno effetti immediati sulla domanda dei servizi ma anche in quella abitativa: si pensi alla riduzione della domanda scolastica (la classe 0-14 anni è passata dal picco di 1.802 del 2011 a 1.307 del 2025 con una riduzione del 27%) ma anche al modificarsi della domanda abitativa (per tipologia e dimensione degli alloggi se si considera che oggi il 30% delle famiglie è mononucleare e un altro

² È il rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni.
³ È il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni e oltre) su quella attiva (15-64 anni).
⁴ È il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (60-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-19 anni)
⁵ È il rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni).
⁶ È il rapporto percentuale tra il numero dei bambini fino a 4 anni ed il numero di donne in età feconda (15-49 anni)

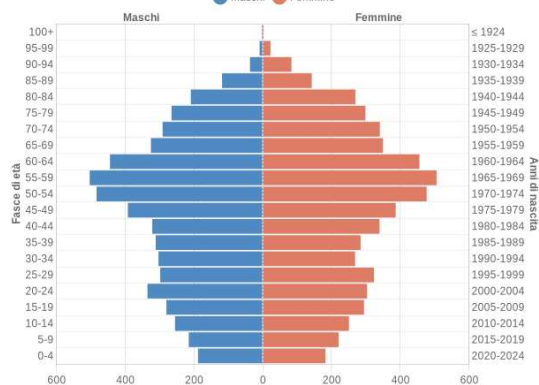
30% è composto da 2 persone), fino a quella di mobilità che privilegia la fruibilità delle relazioni di vicinato (la popolazione con più di 65 anni è più che raddoppiata dal 2001).



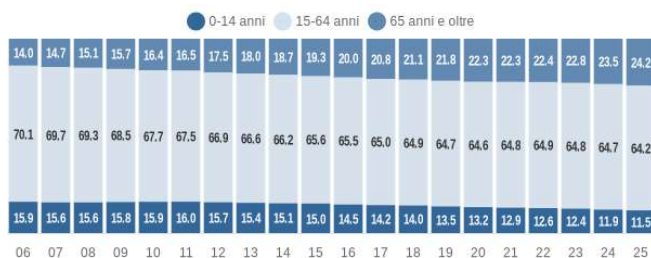
Popolazione per età, sesso e stato civile - 2002
COMUNE DI CALDOGGNO (VI) - Dati ISTAT 1° gennaio 2002 - Elaborazione TUTTITALIA.IT



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2024
COMUNE DI CALDOGGNO (VI) - Dati ISTAT 1° gennaio 2024 - Elaborazione TUTTITALIA.IT



Popolazione per età e sesso - 2025
COMUNE DI CALDOGGNO (VI) - Dati ISTAT 1° gennaio 2025 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

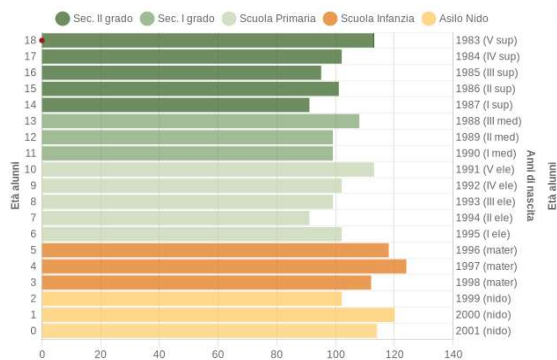


Struttura per età della popolazione (valori %) - ultimi 20 anni
COMUNE DI CALDOGGNO (VI) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

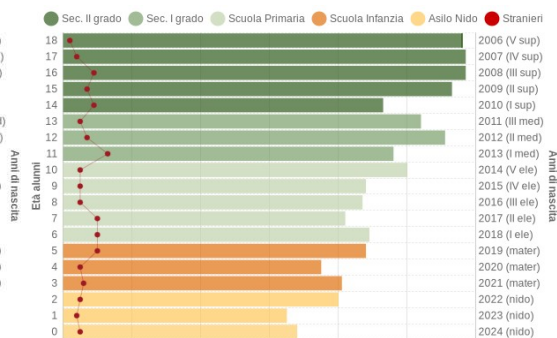
L'evoluzione della popolazione in età scolare registra, dunque, le più ampie variazioni intervenute nella struttura demografica, con importanti conseguenze di prospettiva sull'offerta di servizi.

Nel periodo 2002-2025:

- i bambini in età prescolare sono diminuiti del 34% (- 233 unità);
- quelli della scuola dell'obbligo sono diminuiti dell'7% (-56 unità);
- gli studenti delle scuole superiori si sono incrementati del 10% (+ 49).



Popolazione per età scolastica - 2002
COMUNE DI CALDOGGNO (VI) - Dati ISTAT 1° gennaio 2002 - Elaborazione TUTTITALIA.IT



Popolazione per età scolastica - 2025
COMUNE DI CALDOGGNO (VI) - Dati ISTAT 1° gennaio 2025 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Considerata l'evoluzione della struttura demografica, si tratta di un fenomeno ormai irreversibile nel medio termine destinato, anzi, ad accentuarsi in quanto nei prossimi 20 anni non sono prevedibili incrementi demografici (-3%)⁷.

⁷ Fonte: demo.istat.it

Osservato che:

- oltre il 40% dei fabbricati è stato realizzato dopo il 1980;
- l'85% degli edifici residenziali è in buono o ottimo stato;
- circa il 14% delle abitazioni è in affitto;
- Il 14% delle abitazioni risultano non occupate,

Abitazioni occupate e non occupate (2021)		
<i>occupate</i>	<i>Non occupate</i>	<i>Totale</i>
4.580	743	5.323

Caldogno appare come una realtà resiliente e consolidata che non presenta le criticità tipiche dei centri storici fatiscenti né quelle delle periferie degradate ma la combinazione di un'edilizia recente e ben mantenuta lo associa al modello della "città diffusa" veneta, dove la qualità dell'abitare è l'asset principale.

Tuttavia, il 14% di abitazioni non occupate, anche alla luce della difficoltà di confermare alcune previsioni di trasformazioni residenziali a causa delle condizioni di mercato registrate nel corso di predisposizione della variante IV° al PI, conferma l'esaurirsi della fase espansiva e la necessità di focalizzare l'attenzione per il miglioramento del tessuto insediativo esistente in funzione di:

- privilegiare l'offerta residenziale, sia sul nuovo che sul recupero di volumi esistenti, per il soddisfacimento di puntuali esigenze abitative, che per intercettare settori emergenti della domanda (lavoratori pendolari e studenti, giovani coppie, cohousing);
- incentivare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente privilegiando l'integrazione funzionale ma, anche, la rinaturalizzazione del suolo ove possibile o necessario;
- completare la dotazione urbana potenziando, in particolare, la rete dei collegamenti ciclopedonali e la rifunzionalizzazione degli spazi pubblici (marciapiedi, aree verdi, stalli di sosta, ricalibratura della carreggiata stradale, ecc.) in rapporto alle nuove esigenze di una popolazione in trasformazione.

3. I CONTENUTI SPECIFICI DELLA Vª VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

I contenuti della Variante V° al PI riguarderanno prioritariamente:

3.1 Il recepimento delle nuove disposizioni normative in materia di aree di rispetto cimiteriale (Legge finanziaria 2026 che modifica l'art 338 del R.D. 1265/1934) con ricognizione delle condizioni là richiamate.

Come noto, la recentissima modifica introdotta dalla legge finanziaria prevede che *“all'interno della zona di rispetto, purché a distanza non inferiore a 50 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, quale esistente in fatto, e nel rispetto delle disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il consiglio comunale può dare esecuzione, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie e previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale:*

- a. *alle previsioni urbanistiche degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 18 agosto 2002;*
- b. *alla realizzazione di interventi urbanistici separati dal perimetro dell'impianto cimiteriale da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari;*
- c. *alla realizzazione di interventi urbanistici da localizzare, in contiguità a interventi urbanistici già attuati, sul lato opposto rispetto al perimetro dell'impianto cimiteriale.*

La variante procederà alla verifica delle condizioni descritte dalla riforma normativa provvedendo all'allineamento del PI.

3.2 La regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso ai sensi della LR6/'2025.

Con l'approvazione della Legge regionale 20 maggio 2025, n. 6 (BUR n. 62/2025) - *Disposizioni di adeguamento ordinamentale 2024 in materia di navigazione interna, trasporti, edilizia residenziale pubblica, procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive, ambiente, difesa del suolo, governo del territorio, recupero dei sottotetti a fini abitativi, parchi regionali, acque minerali e termali, protezione civile e distaccamenti volontari del corpo nazionale dei vigili del fuoco*- è stato introdotto nella LUR l'art. 42bis – Destinazioni d'uso e loro mutamento - **che ha riconosciuto allo strumento urbanistico, nell'ambito della semplificazione procedimentale, la possibilità di disciplinare e limitare il cambio di destinazione d'uso e le sue modalità in funzione delle specifiche caratteristiche degli immobili o delle aree che li comprendono**, intervenendo prioritariamente su:

- il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale (orizzontale);
- il mutamento della destinazione d'uso tra categorie funzionali (verticale);
- il mutamento della destinazione d'uso limitatamente alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra;
- le modalità di reperimento/monetizzazione degli standard minimi di legge, in particolare delle aree di sosta, ovvero la localizzazione degli stessi.

Ricordando che le categorie funzionali individuate dalla LR 11/'04, art. 42bis, comma 1, sono:

- a) residenziale;
- b) turistico-ricettiva;
- c) produttiva;

- d) direzionale;
- e) commerciale e di e-commerce;
- f) rurale;

in adeguamento alle disposizioni di legge sopra richiamate e nel rispetto della zonizzazione vigente, la variante al PI, comprenderà:

1. l'individuazione, con particolare riferimento ad aree degradate o in disuso da rivitalizzare, degli **immobili da assoggettare a specifiche limitazioni delle destinazioni d'uso** o di modalità di intervento derivanti da esigenze igienico-sanitarie o di tutela del centro storico e di contesti di vecchio impianto;
2. la verifica della dotazione degli **standard minimi a parcheggio** previsti dalla legge al fine della definizione delle condizioni dell'eventuale monetizzazione degli spazi di sosta a seguito della variazione della destinazione d'uso;
3. l'aggiornamento delle NTO ai contenuti di variante e le indicazioni per l'eventuale allineamento del REC al fine di garantire la coerenza tra i due strumenti.

3.3. La ricognizione dello stato di attuazione del Piano

Ricognizione dello stato di attuazione del PI finalizzata a verificare la permanenza dell'interesse nel confermare le previsioni vigenti o programmate relative a:

- a) le previsioni edificatorie non più necessarie e pertanto da ridimensionare in riferimento a diverse tipologie insediative, o da stralciare anche ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015 (varianti verdi);
- b) la ricognizione degli spazi e delle attrezzature pubbliche esistenti o di progetto valutandone dell'effettiva utilizzazione e le reali esigenze di permanenza dei vincoli preordinati all'esproprio ricercando, in quest'ultimo caso, soluzioni di compensazione e/o riconoscimento di crediti edilizi in alternativa al procedimento di esproprio;
- c) l'aggiornamento dello stato di attuazione dei PUA e la verifica degli accordi sottoscritti proponendo eventuali integrazioni in considerazione del mutato scenario socio-economico (es. il programma complesso Green City) e delle nuove priorità indicate dalla programmazione sovracomunale e locale.

Un particolare approfondimento sarà riservato al tema della mobilità comprendente:

- il completamento della rete ciclopedonale anche in relazione agli interventi di trasformazione urbanistica programmati;
- la verifica della funzionalità della rete viaria locale anche alla luce della concreta fattibilità delle previsioni del piano vigente, considerata, da un lato la decadenza quinquennale della previsione urbanistica ai sensi della LR 11/04, art. 18 e, dall'altro, alla possibilità di approvazione dell'opera pubblica in variante al Piano, ai sensi della LR 27/2003;
- il coordinamento con il comune di Vicenza per la realizzazione del tratto di circonvallazione Nord che, pur ricadendo nel territorio di quel comune, può avere implicazioni nel territorio di Caldogno.

3.4 Adempimenti conseguenti all'applicazione delle disposizioni normative sul contenimento del consumo di suolo

Verificato che il consumo di suolo ancora programmabile esternamente agli ambiti di urbanizzazione consolidata nei futuri PI è di 1,85 ha (3,42 ha – 1,57 ha) pari a 18.847 mq, i contenuti della Variante comprendono:

- la valutazione degli esiti dell'attivazione di procedure ad evidenza pubblica ai sensi dell'art. 6 della LR 14/17 finalizzata all'individuazione degli ambiti urbani degradati da assoggettare ad interventi di riqualificazione urbana (art. 6) predisponendo apposite schedature con previsioni planivolumetriche, precisando per ciascun intervento la modalità attuativa: PUA, Comparto urbanistico, PdiC convenzionato (art. 28bis del DPR 380/01);
- l'adeguamento normativo alla L.R. 14/2019 in tema di "Politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio", alla luce delle disposizioni esecutive approvate con DGR 263 del 02.03.2020 avente ad oggetto "Regole e misure applicative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi", comprendente la valutazione degli esiti dell'attivazione di procedure ad evidenza pubblica ai sensi art. 4 della LR 14/19 finalizzata all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia riconosciuta di interesse pubblico [...] con attribuzione dei crediti edilizi [...].

3.5 Altre modifiche di carattere discrezionale – Avviso Pubblico

Saranno valutati gli apporti collaborativi che perverranno a seguito della pubblicazione di apposito Avviso Pubblico nell'ambito della fase di concertazione, (ai sensi dell'art. 5 della L.r. 11/2004) privilegiando l'accoglimento di quelli che:

- incidono in misura minore sul consumo di suolo riconosciuto al Comune dalla LR 14/2017 "Contenimento del Consumo del Suolo" e DGRV 668/del 15.05.2018;
- nel caso di nuovo intervento comportante ulteriore consumo di suolo, sia verificata l'impossibilità di soddisfare l'esigenza manifestata attraverso la riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, in conformità al combinato disposto dell'art. 2, comma1, lett. d) e art. 17 comma 4 della LR 11/04;
- favoriscano l'attuazione delle previsioni di Piano vigente agevolando il recupero del patrimonio edilizio esistente anche attraverso la rifunzionalizzazione dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, la riqualificazione degli spazi pertinenziali, l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria;
- favoriscano la realizzazione di interventi pubblici (infrastrutture, servizi ed attrezzature) tramite un'attenta organizzazione degli spazi e/o mediante lo strumento di compensazione di cui alla LR 11/04. Art. 37;
- favoriscano l'articolazione dell'offerta residenziale finalizzata sia al soddisfacimento di puntuali esigenze abitative, sia le componenti della domanda emergente ma insoddisfatta per il divaricarsi della forbice tra reddito disponibile e costi (lavoratori, giovani coppie, studenti) ma anche per carenza di tipologie abitative per la popolazione anziana ma autosufficiente (cohousing).

3.6 Adempimenti relativi all'avviso "Varianti verdi" – LR 4/2015

Annualmente, ai sensi della legge regionale 4/2015, l'amministrazione comunale avvia il procedimento per le "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili" finalizzate allo stralcio di capacità edificatoria. La presente variante valuterà le eventuali richieste pervenute in risposta allo specifico avviso pubblico del gennaio 2026.

4. Collegamento al programma opere pubbliche e sostenibilità economica

Il PI si rapporta al Programma triennale delle opere pubbliche vigente al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento, riconoscendone tuttavia la sostanziale coerenza con gli obiettivi di pianificazione urbanistica enunciati dal PAT e attuati nel PI.

Nella fase di concertazione del Piano potranno essere recepite ulteriori apporti collaborativi provenienti dai cittadini.

5. La concertazione

Con la pubblicazione del Documento Preliminare (anche sul sito istituzionale del comune) si avvia la fase di concertazione con la raccolta di eventuali proposte da parte di cittadini, tecnici ed enti pubblici sulla base della modulistica predisposta dal Comune, in particolare per:

- l'individuazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado da assoggettare ad interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale (LR 14/'17, art. 5);
- l'individuazione degli ambiti urbani degradati da assoggettare ad interventi di riqualificazione urbana (LR 14/'17 art. 6);
- la riclassificazione di aree edificabili ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 4/2015;
- la formulazione di ulteriori proposte ai sensi della LR 11/'04, art. 5.

Si precisa che la V^a Variante al Piano degli Interventi potrà sviluppare i contenuti descritti in questo Documento Preliminare, in fasi successive in funzione del grado di approfondimento raggiunto da ciascuna.

6. Aspetti valutativi

Sulla base delle trasformazioni che saranno programmate, il PI sarà sottoposto alle seguenti valutazioni, qualora necessarie anche rispetto ai contenuti dei pareri già espressi sul PAT:

- verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. 152/2006 ss.mm.ii. e LR 12/2024, nonché dalla Valutazione di Incidenza Ambientale sulla base di quanto stabilito dalla normativa vigente;
- asseverazione o Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (DGRV 2948/2009);
- parere sismico ai sensi del d.P.R. 380/'01, art. 89.