



# Regione del Veneto

Deliberazione della Giunta

Presidente  
V. Presidente  
Assessori

Giancarlo	Galan
Bruno	Canella
<del>Raffaele</del>	<del>Bazzoni</del>
Sergio	Berlato
Pierluigi	Bolla
Franco	Bozzolin
Iles	Braghetto
Cesare	Campa
Gaetano	Fontana
Fabio	Gava
Massimo	Giorgetti
Floriano	Pra
Raffaele	Zanon

n. 1648 del 13 MAG. 1998

OGGETTO:

Comune di Vicenza  
Piano Regolatore Generale → Variante  
relativa alla frazione di Casale  
Approvazione con modifiche d'ufficio  
Art. 45 - L.R. 27.6.1985 n. 61.

Segretario

Gianfranco Zanetti

L'Assessore alle Politiche per la Difesa e la Pianificazione del Territorio: Lavori Pubblici, Ciclo Integrato dell'Acqua, Viabilità e Urbanistica, Gaetano Fontana, riferisce:

"Il Comune di Vicenza dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3153 in data 14.6.1983, ha trasmesso alla Regione con nota 4506/95 in data 17.6.1996 il progetto di variante al Piano Regolatore Generale adottata con Deliberazione Consiliare n. 70 in data 8.3.1995.

La pubblicazione e il deposito di detta documentazione sono regolarmente avvenuti ed a seguito di essi sono state prodotte n. 27 osservazioni.

4 osservazioni sono state inviate dal Comune non controdedotte e 10 osservazioni sono pervenute alla Giunta Regionale.

La variante al Piano Regolatore Generale è stata sottoposta all'esame della Commissione Tecnica Regionale, la quale si è espressa con 13 voti favorevoli e 1 contrario dei 14 presenti aventi diritto al voto, e il voto favorevole del rappresentante del Comune, con parere n. 451 in data 17.12.1997". Visto il parere della Seconda Commissione Consiliare in data 19.3.1998 con il quale si esprime parere favorevole a quanto enunciato dalla C.T.R..

Per quanto riguarda l'osservazione del Sig. Giuseppe Caretta pervenuta direttamente in Regione, viste le valutazioni della C.T.R. in ordine alla localizzazione della nuova area residenziale contraddistinta in cartografia dal n. 4, valuti il Comune se la localizzazione stessa possa configurarsi come un errore materiale.

L'Assessore alle Politiche per la Difesa e la Pianificazione del Territorio: Lavori Pubblici, Ciclo Integrato dell'Acqua, Viabilità e Urbanistica, Gaetano Fontana, conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta Regionale, il seguente provvedimento.

## LA GIUNTA REGIONALE

UDITO il relatore Assessore competente, incaricato dell'istruttoria dell'argomento in questione ai sensi del II° comma dell'articolo n. 33 dello Statuto, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica;

VISTE le leggi 17.8.1942, n. 1150, 6.8.1967, n. 765, nonché la legge regionale 27.6.1985, n. 61, e successive modifiche;

**D E L I B E R A**

- 1) di approvare con le modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45, L.R. 61/85, la variante al Piano Regolatore del Comune di Vicenza, facendo proprie le motivazioni e le conclusioni contenute nel citato parere della Commissione Tecnica Regionale e della Seconda Commissione Consiliare, che si allegano quale parte integrante del presente provvedimento, come composta da:
  - Tav. - P.R.G. - Variante relativa alla frazione di Casale - scala 1:5000 - stralcio;
  - Fascicolo Relazione e Norme Tecniche, limitatamente al nuovo testo delle N.T.A. e alle singole schede descrittive degli interventi;
  - Per l'osservazione del sig. Carretta Giuseppe pervenuta direttamente alla Regione, in parziale difformità dal parere della C.T.R., valgono le considerazioni enunciate in premessa;
- 2) di disporre la pubblicazione del presente provvedimento nel B.U.R. in base al disposto della L.R. 8.5.1989, n. 14 art. 2.

Sottoposto a votazione, il presente provvedimento risulta approvato a voti unanimi e palesi.

(FIRMATO)            IL SEGRETARIO  
Dott. Gianfranco Zanetti

(FIRMATO)            IL PRESIDENTE  
On. Dott. Giancarlo Galan

13 MAG. 1998

REGIONE DEL VENETO  
COMMISSIONE TECNICA REGIONALE  
"Sezione Urbanistica"

Arg. n. 451 in data 17.12.1997

COMMISSIONE

P A R E R E

Oggetto: Comune di Vicenza  
Piano Regolatore Generale - Variante frazione di Casale.

PREMESSO CHE:

Il Comune di Vicenza è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3153 del 14.6.1983 e successivamente modificato.

Con deliberazione di Consiglio n. 70 in data 8.3.1995 esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una variante al Piano Regolatore Generale, trasmessa per la superiore approvazione con nota 4506/95 del 17.10.1996.

La procedura di pubblicazione e deposito del progetto è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa sono pervenute n. 23 osservazioni nei termini e n. 4 osservazioni fuori termine, debitamente elencate e numerate in apposito elenco, alle quali il Comune ha controdedito con deliberazione di Consiglio n. 33 del 21.5.1996.

Si dà atto che è stata effettuata da parte del Servizio Amministrativo della Direzione Urbanistica e Beni Ambientali la verifica sulla completezza e regolarità formale della variante.

Direttamente alla Regione sono pervenute le seguenti osservazioni:

- Alcuni cittadini (primo firmatario Bonato Andrea)
- Bragoli Daniela e altri
- Tezza Alessandro
- Maria Faggion e altri
- Todescan Giorgio e altri
- Brogliato Umberto e altri
- Veneri Maristella

Dott. M. Marzano Bernardi



- Milan Maria Carolina e altri
- Caretta Giuseppe (2 osservazioni)
- Caldieraro Giuseppina

Osservazioni non controdedotte e inviate dal Comune:

- Veneri Maristella
- Todescan Giorgio e Alessandro
- Franzon Caterina e sorelle
- Milan Maria Carolina

La variante consiste:

Viene sottoposta a progettazione urbanistica l'area della frazione di Casale.

La frazione di Casale è un agglomerato di gruppi di abitazioni sparse situato a sud est del territorio comunale e compreso fra la ferrovia a nord, le anse del Bacchiglione a ovest, la viabilità e il collegamento con il casello autostradale a est e nella parte sud è attraversato dall'autostrada.

All'interno dell'area così delimitata è riconoscibile un piccolo centro frazionale, dove sono presenti la chiesa parrocchiale con le attrezzature sportive, le attrezzature scolastiche ospitate nei locali parrocchiali e qualche servizio, e alcune edificazioni sparse che in alcuni casi hanno caratteristiche di nuclei residenziali immersi nel territorio rurale. La strada di Casale con direzione nord-sud costituisce l'asse centrale della frazione. All'interno della perimetrazione della variante sono presenti il Foro Boario e un insediamento commerciale-artigianale, nonché una zona per attrezzature (Centro Motorizzazione e per servizi) in adiacenza al Casello Autostradale. E' poi inclusa nel perimetro l'ampia zona umida protetta costituita dal'oasi di Casale (riserva naturale).

Il progetto di variante è soprattutto finalizzato ad un riordino di realtà insediative esistenti attraverso la previsione di alcuni interventi strategici atti a riqualificare ambiti e spazi spesso carenti di servizi e per i quali si ritiene possibile prevedere un incremento insediativo in funzione delle esigenze locali. La variante, pertanto, si prefigge i seguenti obiettivi:

- salvaguardare i caratteri di Casale come borgo residenziale all'interno della zona agricola;
- evitare l'assorbimento di Casale all'interno della periferia urbana con una salvaguardia attiva del suo territorio;
- la riqualificazione di Casale attraverso un complesso di interventi sulla infrastrutture e sui servizi, nonché come incremento delle possibilità edificatorie essendo le stesse attualmente esaurite.

In tale contesto, pertanto, la variante, sotto l'aspetto della domanda abitativa intende operare in tre modi:

- possibilità di recupero del patrimonio rurale;
- possibilità di incremento degli indici di edificabilità per alcune zone residenziali esistenti (da 0,35 mq./a 0,50 mq./mq.) per migliorare la qualità abitativa;

- localizzazione di nuove aree edificabili, attraverso una ridefinizione dei perimetri dei principali nuclei esistenti, con particolare riferimento all'ipotesi progettuale di riqualificazione e ridefinizione complessiva del nucleo centrale di Casale per il quale la normativa prevede l'attuazione attraverso lo strumento attuativo. Nel nucleo principale di Casale sono pertanto previste alcune aree con destinazione a servizi quali la palestra, la scuola elementare, la scuola materna e un piccolo centro sociale polifunzionale in adiacenza alle attrezzature esistenti (chiesa e attrezzature sportive).

Vengono, pertanto, individuate 6 zone da sottoporre a strumento attuativo (Casale - Via Caminer - Ca' Pizzolati - Ca' Tezza - Ca' Rigoni - Casaletto) e 15 zone oggetto di variante.

Per quanto riguarda il dimensionamento della variante si hanno i seguenti valori:

- superficie utile nelle zone soggette a piani attuativi mq. 24.080 per 602 abitanti (120 ab./mq.);
- superficie utile nelle nuove zone di completamento mq. 8725 per 218 abitanti;
- superficie utile per incremento dell'indice nelle zone di completamento (da 0,35 a 0,50 mq./mq.) mq. 7.336 per 183 abitanti.

Totale complessivo di incremento di superficie utile mq. 40.141 per 1003 abitanti.

Relativamente alle aree a servizi nell'ambito di variante sono previsti complessivamente 53.800 mq. di cui 26.200 mq. già indicate dal P.R.G. vigente e 27.600 mq. di nuova previsione; tali aree riguardano: attrezzature religiose (10.600 mq.) - verde attrezzato e sportivo (21.800 mq.) - istruzione (8.200 mq.) - interesse collettivo e spazi pubblici generici (6.200 mq.) - parcheggi (7.000 mq.). Pertanto rispetto ai nuovi abitanti insediabili la dotazione di aree aggiuntive è di 27,5 mq./ab.

A queste aree vanno poi aggiunte le superfici per quelle attrezzature di scala urbana e sovracomunale per circa 428.000 mq. comprensiva della zona dell'oasi di Casale (riserva naturale).

Inoltre, rispetto al P.R.G. vigente, la variante ridimensiona la rete dei percorsi pedonali confermandone solamente alcuni.

#### CONSIDERAZIONI:

Si ritiene largamente condivisibile la proposta di nuova sistemazione urbanistica della frazione di Casale, in modo particolare è condivisibile l'ipotesi progettuale relativa al nucleo vero e proprio della frazione finalizzata alla riorganizzazione di un centro frazionale con la dotazione di una struttura funzionale sia per i servizi, sia per l'offerta residenziale che rafforzi l'immagine urbana del nucleo come punto di riferimento dell'intero territorio frazionale. E' inoltre condivisibile la scelta operata dalla variante di



implementare il sistema di aree pubbliche nell'ambito della riorganizzazione dei singoli nuclei sparsi sul territorio, rafforzando la struttura insediativa con l'innesto di nuova edificabilità e soprattutto dotando tali nuclei di quei servizi di cui attualmente sono carenti e in tal modo contribuendo a migliorare lo stesso aspetto insediativo e formale con l'organizzazione di spazi pubblici quale arredo e compendio all'edificato esistente e di progetto.

Inoltre, si condivide la prescrittività di quanto indicato con la scheda grafica n. 1 relativamente alle zone soggette a piano attuativo, in quanto in tali schemi organizzativi particolare funzione assumono le aree a servizi, non solo sotto l'aspetto quantitativo, ma soprattutto sotto l'aspetto localizzativo nel contesto della riorganizzazione spaziale dei vuoti dell'insediamento esistente e futuro.

Per alcune ipotesi di nuovo intervento, tuttavia, non si condivide quanto proposto dalla variante e precisamente:

- non sono condivisibili le nuove proposte insediative residenziali contraddistinte dai seguenti numeri indicati in cartografia e di conseguenza vengono stralciate e riclassificate agricole le aree:
  - n. 4: in quanto lotto singolo lungo strada e peraltro strettamente adiacente un'attività produttiva; tuttavia il Comune, con successiva variante potrà valutare se aggregare alla zona residenziale situata nelle adiacenze quanto stralciato;
  - n. 6, 7, 13: tali lotti, di per sé accoglibili, si vengono a configurare quali unici lotti residenziali in un contesto che conserva la destinazione agricola. Criterio della presente variante è invece rafforzare i nuclei edificati con la dotazione dei servizi;
  - n. 16: in quanto lotto singolo situato lungo una strada a forte volume di traffico (tale viabilità viene utilizzata come collegamento con il casello Autostradale).

Per quanto riguarda le zone soggette a piano attuativo occorre fare le seguenti precisazioni:

- PAC 1 Si fa presente che ai sensi della L.S. 210/85 la distanza minima da osservare dal binario esterno della ferrovia è di 30 metri.
- PAC 2 Si accoglie quanto proposto rilevando, tuttavia, che il nuovo insediamento va ad appoggiarsi ad una viabilità esistente alquanto precaria per quanto riguarda la sezione stradale; pertanto dovrà essere prevista una adeguata sistemazione viaria atta a sopportare il carico urbanistico derivante dall'attuazione del piano attuativo.

NORME DI ATTUAZIONE Art. 24, commi 10 bis e 10 ter - Art. 28 comma 4 - Art. 31, comma 4 - Art. 41 ter - Nota sulle schede dei piani attuativi - Nuovo testo con le seguenti modifiche:

1648

13 MAG. 1998

Art. 24 comma 10 bis, ultimo capoverso dopo "realizzazione di nuovi edifici è aggiunto: "per servizi pubblici"; alla fine del comma è aggiunto: "Nelle aree SP dove è indicato il verde attrezzato e il parcheggio la destinazione si intende prescrittiva".

Art. 41 ter punto 2 - è stralciato "gratuita" e "oppure asservimento ad uso pubblico".  
Di seguito dopo "Delle aree pubbliche" è stralciato: "o di uso pubblico".

Successivamente si assume quale normativa di P.R.G. la "nota sulle schede dei piani attuativi".

OSSERVAZIONI: considerazioni

Sono state presentate 27 osservazioni (23 nei termini e 4 fuori termine); 10 osservazioni sono pervenute direttamente alla Giunta Regionale Veneto.

Si concorda con il Consiglio Comunale e si respingono le osservazioni n. 1-2-3-4-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-23.

Non si concorda con il Consiglio Comunale e si respinge l'osservazione 4 F.T., in quanto non si ritiene corretto prevedere ulteriore area produttiva in un sito strettamente adiacente l'autostrada A4 e verso un contesto che si ritiene opportuno mantenere libero da edificazione in quanto ambito agricolo.

Relativamente all'osservazione 2 FT si fa presente che trattasi di un'osservazione relativa a tutte le tematiche individuate e sviluppate dalla variante e pertanto trova risposta implicita nelle considerazioni generali. Non si ritiene comunque accoglibile la previsione di un ulteriore incremento di area edificabile a sud della strada di Casale in quanto si ritiene più corretto, sotto l'aspetto insediativo, mantenere la viabilità di passaggio esterna al nuovo centro della frazione per garantire una migliore fruibilità evitando ulteriori accessi. Peraltro l'area che viene proposta come edificabile si trova ad una quota stradale inferiore rispetto alla viabilità esistente e adiacente ad una zona definita "area di depressione fluviale"; si ritiene pertanto di confermarla come area agricola.

Per quanto riguarda le restanti osservazioni:

- n. 5 si accoglie parzialmente come C.C.;
- n. 22 si accoglie limitatamente per l'area occupata dal fabbricato esistente e alle sue pertinenze come zona RC - 0,5 mq./mq. - 7,5 h;
- n. 1 F.T. trattasi di considerazioni di carattere generale. Si concorda con il C.C. e valgono comunque le considerazioni sul progetto di variante;

Dott. M. Marzano Bernardi

n. 3 F.T. Si respinge l'osservazione in quanto la nuova capacità edificatoria complessiva prevista per il nucleo di Casale risulta essenziale per il dimensionamento dei servizi della frazione, pertanto si conferma la zona edificabile che peraltro costituisce un corretto completamento del perimetro del nuovo nucleo di previsione.

Relativamente alle osservazioni inviate alla Giunta Regionale Veneto dal Comune e da questi non controdedotte:

- Veneri Maristella - si respinge in quanto richiesta di nuova edificabilità in contrasto con i criteri insediativi della variante;
- Milan Maria Carolina - si respinge, in quanto richiesta di nuova edificabilità in contrasto con i criteri insediativi della variante;
- Caretta Giuseppe - come oss. n. 19;
- Caldieraro Giuseppina - si respinge in quanto richiesta di nuova edificabilità in contrasto con i criteri insediativi della variante.

Relativamente alle osservazioni pervenute direttamente alla Giunta Regionale Veneto:

- Alcuni cittadini (primo firmatario Bonato Andrea) - come oss. 1.F.T.;
- Bragoli Daniela e altri - come oss. 2.F.T.;
- Tezza Alessandro - si respinge in quanto richiesta di nuova edificabilità incongruente con i criteri insediativi della variante;
- Faggion Maria - si respinge in quanto richiesta di nuova edificabilità in contrasto con i criteri insediativi della variante;
- Todescan Giorgio e Alessandra - si respinge in quanto richiesta di nuova edificabilità in contrasto con i criteri insediativi della variante;
- Brogliato Umberto e Mario - si respinge come oss. n. 16. Valgono comunque le considerazioni generali sulla variante;
- Veneri Maristella - si respinge in quanto in contrasto con i criteri insediativi della variante.

Tutto ciò premesso e considerato, la Commissione Tecnica Regionale con 13 voti favorevoli, 1 contrario e il voto favorevole del rappresentante del Comune

#### E' DEL PARERE

che la variante al P.R.G. del Comune di Vicenza sia meritevole di approvazione con le modifiche d'ufficio contenute nelle considerazioni del presente parere, come di seguito specificate e come composta da:

- A) Tav. n. 3 - P.R.G. - variante relativa alla frazione di Casale - scala 1:5000 - stralcio;
- le aree campite con colore rosso sono stralciate e riclassificate agricole (sottozona agricola in cui ricadono);
  - l'area perimetrata con colore rosso è riclassificata zona residenziale compresa all'interno del PACI di via Caminer (in acc. parziale oss. come C.C.);



- l'area perimetrata con colore verde è riclassificata zona residenziale RC - 0,5 mq./mq. - h. 7,50 (in acc. parz. oss. come C.C.).

La planimetria si intende approvata unicamente per le aree oggetto di variante.

- B) Fascicolo Relazione e Norme Tecniche di Attuazione, limitatamente al Nuovo Testo delle N.T.A. e alle singole schede descrittive degli interventi
- con le modifiche contenute nelle considerazioni del presente parere.

Per quanto riguarda le osservazioni vale quanto detto nelle considerazioni del presente parere.

Il Comune è incaricato della correzione grafica degli elaborati conseguente alle modifiche apportate e alle osservazioni parzialmente accolte.

Vanno vistati n. 2 elaborati.

OMISSIS

SB/l<sub>s</sub>  
U32 SEGRETARIO  
F.to MASSIMO MARZANO BERNARDI

IL V. PRESIDENTE  
(F.to LUIGI CHIAPPINI)

**COMMISSIONE TECNICA REGIONALE**  
« Sezione Urbanistica »

Per copia conforme all'originale  
consta di n. 5 fogli.

Venezia, li 15-1-98

IL SEGRETARIO  
Dott. M. MARZANO BERNARDI







**CONSIGLIO REGIONALE**  
(VI Legislatura)

**SECONDA COMMISSIONE CONSILIARE**

Urbanistica  
Edilizia abitativa  
Trasporti  
Tramvie e linee automobilistiche  
Navigazione  
Porti  
Aeroporti  
Parchi

Prot. n.47/0702  
Rif. n. rif. 396 del 26.1.98 - Giunta reg.le prot. n. 6271/30156

Venezia, 23 marzo 1998

Palazzo Ferro Fini - S.Marco, 2322 - tel 2701111

**OGGETTO:** Comune di Vicenza. P.R.G. Variante frazione di Casale.

REGIONE DEL VENETO Segreteria Regionale per il Territorio DIPARTIMENTO PER L'URBANISTICA ED I BENI AMBIENTALI
Arr. 25 MAR. 1998
N. 1784/

Al Signor **PRESIDENTE**  
del Consiglio Regionale

**S E D E**

La Seconda Commissione consiliare, nella seduta in data 19 marzo u.s., esaminato l'argomento indicato in oggetto, ha espresso all'unanimità (presenti e rappresentati i Gruppi consiliari Forza Italia, A.N., C.D.U., P.D.S., Liga Veneta - Lega Nord per l'indipendenza della Padania e Verdi), parere favorevole in conformità a quanto enunciato dal C.T.R. in data 17.12.1997; argomento n.451.

Distinti saluti,



Il Presidente  
ing. Carlo Costanzo

*(Handwritten signature)*





DIPARTIMENTO PER LE FINANZE, I TRIBUTI E LA RAGIONERIA

Visto e assunto l'impegno di \_\_\_\_\_ sul cap. \_\_\_\_\_  C del bilancio di previsione per  
 R

l'esercizio 19\_\_ al n. \_\_\_\_\_ (art. 54 della l.r. 9 dicembre 1977, n. 72)

Venezia, \_\_\_\_\_

SEGRETERIA DELLA GIUNTA REGIONALE

Si attesta che la presente deliberazione è copia conforme all'originale e viene trasmessa in data odierna alla Commissione di controllo sull'Amministrazione regionale del Veneto.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 45 della legge 10 febbraio 1953, n. 62 con nota n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Venezia, \_\_\_\_\_

**NON SOGGETTA  
A CONTROLLO**