



## COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO:** Variante n. 3/2019 al P.I. di recepimento dell'Atto di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11 per cambio d'uso da direzionale a commerciale del piano primo di un immobile in via Roma (Centro Storico) e insediamento media struttura di vendita - Ditta: Fietta Donatella e Fratelli. Adozione ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004.

L'anno 2019 il giorno VEHN SEI del mese di SETTEMBRE alle ore 18.30 nella sala delle adunanze consiliari, in seguito a convocazione fatta con avvisi scritti e comunicati ai signori Consiglieri, si è riunito il Consiglio Comunale, in prima convocazione - seduta pubblica.

Risultano presenti alla trattazione dell'argomento in oggetto:

- |                        | P | A |
|------------------------|---|---|
| 1. Elena Pavan         | p |   |
| 2. Gerin Roberto       | p |   |
| 3. Facchin Stefano     | p |   |
| 4. Zen Mauro           | p |   |
| 5. Pontarollo Giada    | p |   |
| 6. Schirato Nicola     | p |   |
| 7. Bertuzzo Paolo      | p |   |
| 8. Vidale Marco        | p |   |
| 9. Tulini Giulia       | p |   |
| 10 Brunelli Ilaria     | p |   |
| 11 Torre Riccardo      | p |   |
| 12 Mazzocco Claudio    | p |   |
| 13 Guglielmini Antonio | p |   |
| 14 Fincato Lucia       | p |   |
| 15 Bizzotto Marina     | p |   |
| 16 Tessarollo Chiara   | p |   |

- |                              | P | A |
|------------------------------|---|---|
| 17. Campagnolo Roberto       | p |   |
| 18. Cunico Giovanni Battista | p |   |
| 19. Campana Chiara           | p |   |
| 20. Bertoncello Paola        | p |   |
| 21. Vernillo Angelo          | p |   |
| 22. Poletto Riccardo         | p |   |
| 23. Taras Anna               | p |   |
| 24. Mazzocchin Oscar         | p |   |
| 25. Trevisan Bruno           | p |   |

Presenti n. 25

Assenti n. 0

Assistono altresì i Sigg. ri Assessori:

- |                    | P | A |
|--------------------|---|---|
| 1. Marin Roberto   | p |   |
| 2. Bizzotto Tamara | p |   |
| 3. Zonta Andrea    | p |   |
| 4. Viero Andrea    | p |   |

- |                    | P | A |
|--------------------|---|---|
| 5. Scotton Mariano | p |   |
| 6 Zanata Mavi      |   | A |
| 7 Amodeo Stefania  | p |   |

Assume la presidenza il Consigliere Sig. Stefano Facchin

Assiste il Segretario Generale dott. ANTONELLO ACCADIA

**AREA - V URBANISTICA**

Parere favorevole per la regolarità tecnica a' sensi dell'art.49 D.Lgs.vo n.267/2000 (Firma) [Firma] data 13/8/2019

**SERVIZIO ECONOMICO FINANZIARIO**

Parere favorevole per la regolarità contabile a' sensi dell'art.49 D.Lgs.vo n. 267/2000 (Firma) \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

**SEGRETARIO GENERALE**

Parere favorevole per la legittimità a' sensi art.35 - 7° comma Statuto Comunale (Firma) [Firma] data 17/8/2019

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Nominati scrutatori i Signori: BERTONCELLO P. - POLETTI R. - VIDALE M.

Si passa a trattare l'oggetto di cui sopra.

**OGGETTO:** Variante n. 3/2019 al P.I. di recepimento dell'Atto di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11 per cambio d'uso da direzionale a commerciale del piano primo di un immobile in via Roma (Centro Storico) e insediamento media struttura di vendita - Ditta: Fietta Donatella e Fratelli. Adozione ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004.

Il relatore riferisce al Consiglio:

**Premesso che:**

- La legge urbanistica regionale conferisce ai comuni, nei limiti delle competenze della Legge Regionale 23/04/2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni, la possibilità di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
- Gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.
- L'accordo presentato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle stesse forme di pubblicità e partecipazione.
- L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
- Per quanto non disciplinato dalla L.R. n. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, trovano inoltre applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti, della Legge 07/08/1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Con delibera di Consiglio comunale n. 44 in data 21/04/2009, come modificata dalla delibera di Consiglio comunale n. 55 in data 22/07/2010, sono state approvate le linee guida per indirizzare e rendere operativo nelle forme e modalità di attuazione l'istituto dell'accordo pubblico-privato.
- La ditta Fietta Donatella, Fietta Giuseppe Maria, Fietta Luca Giovanni, Fietta Marco Stefano, Fietta Fabio Simone ha presentato una proposta di accordo pubblico-privato, acquisita al prot. n. 2018/08636 del 02.02.2018, ad oggetto "proposta di Accordo Pubblico – Privato per cambio d'uso da direzionale a commerciale del piano primo di un immobile in via Roma (Centro storico) e insediamento media struttura di vendita".
- La Giunta comunale con propria delibera n. 42 del 19.02.2019, ha espresso il proprio parere preliminare sulla proposta di accordo pubblico-privato in argomento, valutandola di rilevante interesse pubblico per le motivazioni di cui alla medesima, ai sensi del punto 2.6 delle linee guida suddette.
- In conformità all'art. 2.8 delle linee guida allegate alla delibera di Consiglio comunale n. 55 in data 22/07/2010, l'Amministrazione comunale ha dato corso alle forme di consultazione, partecipazione e concertazione di cui agli art. 6 e 18 della LR 11/2004 con convocazioni prot. 22335 in data 19/03/2019 e con illustrazione della proposta progettuale presso il tavolo delle attività economiche nella seduta del 15/03/2019, nella sfera delle variazioni al Piano degli Interventi correlate al "Documento del Sindaco" illustrato al Consiglio Comunale nella seduta del 4/06/2015 con DCC n. 46, ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. n. 11/2004, nel quale sono evidenziati gli obiettivi da raggiungere in materia di pianificazione territoriale.
- Ai sensi del punto 2.10 delle linee guida, il Consiglio comunale con propria delibera n. 28 in data 9/04/2019 ha approvato lo Schema di Accordo presentato dalla ditta proponente al prot. 07069 del 28/01/2019 e confermato la valutazione di rilevante interesse pubblico espressa dalla Giunta comunale con la succitata deliberazione n. 42 del 19/02/2019;
- La Proposta di accordo pubblico-privato, valutata di rilevante interesse pubblico, risulta costituita dalla seguente documentazione tecnica depositata in atti:
  - Proposta di accordo (prot. 08636 del 02/02/2018);
  - Relazione tecnica accompagnatoria alla proposta di accordo (prot. 07069 del 28/01/2019);
  - Documentazione fotografica (prot. 08636 del 02/02/2018);
  - Bozza atto di accordo (prot. 07069 del 28/01/2019);

- Scheda urbanistica di sintesi (prot. 07069 del 28/01/2019).
- Con atto n. 12686 di Rep. in data 7/06/2019 del notaio Andrea Zamberlan di Feltre, è stato stipulato, secondo lo schema di Accordo approvato dal Consiglio Comunale, l'Atto di Accordo Pubblico/Privato per "Cambio d'uso da direzionale a commerciale del piano primo di un immobile in via Roma (Centro Storico) e insediamento media struttura di vendita", ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 Aprile 2004, n. 11, fra il Comune di Bassano del Grappa e la ditta Fietta Donatella, Fietta Giuseppe Maria, Fietta Luca Giovanni, Fietta Marco Stefano, Fietta Fabio Simone.
- Sono state acquisite agli atti le sotto elencate documentazioni:
  - Asseverazione di Compatibilità Idraulica a firma del Dirigente dell'Area Urbanistica in data 30/07/19;
  - Asseverazione di non necessità della Verifica di Assoggettabilità alla VAS a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica in data 30/07/2019;
  - Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza Ambientale, redatta dalla Dott.sa Lilia Viero, presentato al prot. n. 65345/2019 del 04/09/2019;
  - Studio di Microzonazione Simica di Livello 2, redatta dal Dr. Geol. Matteo Collareda, presentato al prot 65487 in data 04/09/2019.
- L'argomento è stato trattato dalla 3<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente "Urbanistica ed Arredo Urbano" nel corso delle sedute del 26/03/2019 e del 12/09/2019.

**Dato atto che** all'art. 2 del suddetto atto di accordo è stabilito che il Comune dovrà provvedere all'approvazione di una apposita variante urbanistica, finalizzata al recepimento nel Piano degli Interventi, delle previsioni contenute nell'Accordo pubblico/privato in argomento, come meglio esplicitate nella "Scheda Urbanistica di sintesi" acquisita agli atti con prot. 07069 del 28/01/2019.

**Considerato che:**

- la ditta Fietta Donatella, Fietta Giuseppe Maria, Fietta Luca Giovanni, Fietta Marco Stefano, Fietta Fabio Simone sopra citata è proprietaria esclusiva degli immobili ricadenti nel mappale 491, subalterni 5 – 17 – 20 – 18 – 19 – 21 – 16 – 15 – 14 – 13, del Fg. 3 del Comune censuario di Bassano del Grappa (fatti salvi più precisi);
- l'Accordo è finalizzato a:
  - Modificare le destinazioni d'uso ammissibili al piano primo introducendo la possibilità di insediare anche la destinazione commerciale, oltre a quella direzionale (esistente) e residenziale;
  - possibilità di insediare nell'immobile una media struttura, con superficie di vendita non superiore a 1500 mq.
- In ragione delle variazioni proposte nell'Accordo, la parte privata ha versato in sede di stipula dell'atto il "corrispettivo di interesse pubblico" pari ad € 10.000, da destinare ad opere per il Centro Storico, inoltre, secondo quanto riportato nella succitata DCC n. 28 del 09/04/2019, l'Accordo persegue le seguenti finalità di "rilevante interesse pubblico", ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004:
  - *Sistemazione di fabbricati in stato di abbandono all'interno del Centro Storico;*
  - *Miglioramento del decoro urbano;*
  - *Rivitalizzazione di un significativo comparto di via Roma, individuata dal PI a "vocazione commerciale";*
  - *Impulso alla crescita economica del territorio con la creazione di nuove opportunità occupazionali.*

**Riscontrato che,** a seguito dell'atto stipulato, risulta ora necessario, sotto il profilo urbanistico-edilizio, procedere con la Variazione del Piano degli Interventi, apportando le modifiche di cui alla "scheda urbanistica di sintesi" (prot. 07069 del 28/01/2019) versata agli atti;

**Visto** l'elaborato denominato: "*Variante n. 3/2019 al P.I. di recepimento dell'Atto di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11 per cambio d'uso da direzionale a commerciale del piano primo di un immobile in via Roma (Centro Storico) e insediamento media struttura di vendita - Ditta: Fietta Donatella e Fratelli - Fascicolo unico degli elaborati*".

**Considerato** altresì che, la presente variante al P.I. non comporta alcun impegno di spesa per

l'Amministrazione, dal momento che tutte le spese per la redazione e pubblicazione della stessa sono a carico della ditta proponente, come da art. 5 e 6 dell'atto di accordo e quindi non risultano, allo stato attuale, riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria del Comune programmata.

**Tutto ciò premesso,**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Visto** il Piano Regolatore Comunale costituito da:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. 11/2004, dalla Giunta Regionale del Veneto con propria deliberazione n. 4141 in data 18/12/2007 e pubblicato nel BUR n. 7 in data 22/01/2008;
- P.I. approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 01/03/2012 e successive varianti;

**Considerato** che ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 il presente Accordo:

- costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle stesse forme di pubblicità e partecipazione;
- è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

**Riscontrato** che la Variante in argomento è in linea con gli obiettivi della nuova LR n. 14 del 6 giugno 2017 (contenimento del consumo del suolo) di cui all'art. 12 comma 1, trattandosi di intervento consentito perché ricadente negli ambiti di urbanizzazione consolidata LR 14/2017;

**Visti** gli artt. 6 e 18 della L.R. 23/04/2004, n. 11 e l'articolo 11 della L. 07/08/1990, n. 241;

**Visti** gli artt. 42 e 107 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

**Visti** gli artt. 13, 35 e 39 dello Statuto Comunale;

**Acquisiti** i pareri espressi nel frontespizio della presente deliberazione;

**Uditi** gli interventi di cui all'allegata discussione;

### **PRESIDENTE**

Chi intende intervenire? Prego, Assessore Viero.

### **Assessore Andrea VIERO**

Per l'ultima volta, grazie, Presidente.

Samo in Via Roma. In questo caso siamo in adozione di variante al Piano. Questo passaggio in Consiglio Comunale rappresenta l'adozione che è al recepimento dell'accordo pubblico - privato che sostanzialmente prevede un cambio di destinazione su un immobile in Via Roma al piano primo da direzionale a commerciale. La somma delle superfici quindi è una media superficie di vendita, è un intervento che comunque dà attuazione alle disposizioni regionali che in qualche modo considerano il Centro Storico, dal punto di vista commerciale, nevralgico e via Roma è comunque una via a vocazione commerciale. Il passaggio successivo a questa adozione sarà l'approvazione finale dopo il periodo di osservazione. Grazie.

### **PRESIDENTE**

Grazie, Assessore Viero. Qualcuno intende intervenire? Nessuno interviene. Dichiarazione di voto da parte di qualcuno? Prego, Consigliere Campagnolo.

### **Consigliere Roberto CAMPAGNOLO - Gruppo Misto**

Grazie, Presidente.

Confermo sostanzialmente lo stesso intervento di prima. Le motivazioni sono le stesse, voto a favore con le stesse premesse, e ringrazio ancora l'Assessore Viero.

**PRESIDENTE**

Grazie, Consigliere Campagnolo. Nessun altro per dichiarazione di voto? Chiudo le dichiarazioni di voto. Passiamo alla votazione.

**Non essendoci richieste di intervento, il sig. Presidente pone in votazione, per votazione elettronica, il punto nr 11 all'ordine del giorno in trattazione.**

**PRESIDENTE**

Inizio votazione. Fine votazione.

**Presenti n. 25**

**Assenti n. 0**

**Voti favorevoli 25**

**Approvato**

**DELIBERA**

1. **di recepire** l'Atto di Accordo Pubblico/Privato per cambio d'uso da direzionale a commerciale del piano primo di un immobile in via Roma (Centro Storico) e insediamento media struttura di vendita, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 Aprile 2004, n. 11, fra il Comune di Bassano del Grappa e la ditta Fietta Donatella, Fietta Giuseppe Maria, Fietta Luca Giovanni, Fietta Marco Stefano, Fietta Fabio Simone, sottoscritto con Rep. n. 12686 in data 7/06/2019 del notaio Andrea Zamberlan di Feltre;
2. **di adottare** ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004, la conseguente Variante al P.I. n. 3/2019 di recepimento dell'atto di Accordo Pubblico/Privato in argomento costituita dal seguente elaborato di cui all'allegato A) denominato:
  - *"Variante n. 3/2019 al P.I. di recepimento dell'Atto di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11 per cambio d'uso da direzionale a commerciale del piano primo di un immobile in via Roma (Centro Storico) e insediamento media struttura di vendita - Ditta: Fietta Donatella e Fratelli - Fascicolo unico degli elaborati";*
3. **di riscontrare** che il suddetto Accordo costituisce parte integrante della Variante al P.I. cui accede ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nella variante approvata;
4. **di dare atto** che in merito alla compatibilità della Variante al PI, sotto il profilo ambientale, sono state acquisite agli atti le sottoelencate documentazioni:
  - Asseverazione di Compatibilità Idraulica a firma del Dirigente dell'Area Urbanistica in data 30/07/19;
  - Asseverazione di non necessità della Verifica di Assoggettabilità alla VAS a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica in data 30/07/2019;
  - Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza Ambientale, redatta dalla Dott.sa Lilia Viero, presentato al prot. n. 65345/2019 del 04/09/2019;
  - Studio di Microzonazione Simica di Livello 2, redatta dal Dr. Geol. Matteo Collareda, presentato al prot 65487 in data 04/09/2019;e che risulta necessario acquisire, preliminarmente all'approvazione della variante stessa, il parere/presa d'atto di compatibilità idraulica da parte degli enti competenti (Genio civile di Vicenza e Consorzio Brenta);
5. **di riscontrare** che la presente variante al P.I. non comporta alcun impegno di spesa per l'Amministrazione, dal momento che tutte le spese per la redazione e pubblicazione della stessa sono a carico della ditta proponente, come da atto di accordo e quindi non risultano, allo stato attuale, riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria del Comune programmata;
6. **di dare atto** che, ai sensi dell'art.29 della L.R. 11/2004, dalla data di adozione della variante allo strumento di pianificazione in oggetto e fino alla sua entrata in vigore si applicano le misure di

salvaguardia secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 “Misure di salvaguardia in pendenza dell’approvazione dei piani regolatori” e successive modifiche ed integrazioni;

7. **di demandare** al Dirigente dell’Area Urbanistica ogni altro atto o provvedimento previsto dalla Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 ed in particolare:
  - di depositare la Variante al P.I. a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune e di renderla visionabile anche su apposita sezione del sito WEB comunale, dedicata alla materia;
  - di pubblicizzare detto deposito a mezzo di avviso nell’Albo Pretorio Online del Comune e affissione di manifesti in Città;
8. **di dare atto** che decorsi trenta giorni dal deposito della Variante al P.I. chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni, così come previsto dal punto 3 dell’art. 18 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni.

Allegato A

Attestato di N. 19 FALCIANO

a deliberazione C.C. N. 61 del 26/09/2019

Prescritto



Il Sindaco



COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA



## PIANO REGOLATORE COMUNALE - P.R.C.

### PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante n. 3/2019 al P.I. di recepimento dell'Atto di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11 per cambio d'uso da direzionale a commerciale del piano primo di un immobile in via Roma (Centro Storico) e insediamento media struttura di vendita - Ditta: Fietta Donatella e Fratelli.

### Fascicolo unico degli elaborati

Adottato con deliberazione  
del Consiglio Comunale

N. 61 in data 26/09/2019

Il Segretario Generale  
dott. Anforio Accadia

Il Dirigente:  
dott. ing. Walter Stocco

Il Progettista:  
Responsabile del  
Servizio Pianificazione  
dott. Massimo Milani



## **INDICE della Variante:**

A. Relazione

B. Scheda Urbanistica di Sintesi

C. Cartografia di Variante



## **A. Relazione**

### **1. Contenuti della Variante**

La Variante in oggetto recepisce nel Piano degli Interventi comunale le previsioni contenute nell'Accordo pubblico/privato per il cambio d'uso da direzionale a commerciale del piano primo di un immobile in via Roma (Centro Storico) e per l'insediamento nello stesso di una media struttura di vendita, in attuazione dell'Atto sottoscritto con Rep. n. 12.686 del notaio Dott. Andrea Zamberlan di Feltre in data 07/06/2019.

Dal punto di vista catastale gli immobili interessati dalla variante ricadono catastalmente sul mappale 491 del Fg. 3.

La Variante prevede, coerentemente a quanto indicato nella "Scheda Urbanistica di Sintesi" dell'Accordo, l'individuazione in corrispondenza dell'immobile interessato dall'accordo di una *"area soggetta ad accordo pubblico – privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 all'interno del Centro Storico di pregio"*.

Nello specifico, l'Accordo è finalizzato a:

- Modificare le destinazioni d'uso ammissibili al piano primo introducendo la possibilità di insediare anche la destinazione commerciale, oltre a quella direzionale (esistente) e residenziale;
- Introdurre la possibilità di insediare nell'immobile una media struttura, con superficie di vendita non superiore a 1500 mq.

L'accordo è stato redatto in attuazione ai contenuti dell'art. 47 delle NTO del PI che consente, per la zona "Centro storico di Pregio", la possibilità di insediare destinazioni d'uso diverse dalla residenza e di localizzare medie e grandi strutture di vendita (in conformità all'art. 21 della L.R 50/2012), previo Accordo pubblico/privato ai sensi art. 6 L.R. n. 11/2004.

L'immobile oggetto di accordo, si affaccia su via Roma, individuata con variante al PI di adeguamento alla LR 50/2012 come via a "Vocazione Commerciale".

A riguardo della previsione di possibile localizzazione di media struttura, appartenente alla tipologia "medio piccola" (inferiore a 1500 mq. di superficie di vendita) si evidenzia inoltre che:

- la LR 50/2012, al comma 1 dell'art. 21 "Requisiti urbanistici ed edilizi", consente il loro insediamento in tutto il territorio comunale, purché non vi sia contrasto con lo strumento urbanistico comunale;
- non sono soggette allo studio di impatto viabilistico di cui all'art. 11 del Regolamento Regionale n. 1/2013 (di attuazione della LR 50/2012 per lo sviluppo del settore commerciale).

## **2. Rilevante interesse pubblico**

La Giunta comunale con propria deliberazione n. 42 in data 19/02/2019, ha espresso il proprio parere preliminare sulla proposta di accordo pubblico-privato in argomento, valutandola di rilevante interesse pubblico per le motivazioni di cui alla medesima. Il Consiglio comunale con successiva deliberazione n. 28 del 09/04/2019 ha confermato la valutazione di rilevante interesse pubblico espressa dalla Giunta comunale.

Secondo quanto riportato nella succitata DCC n. 28 del 09/04/2019, l'Accordo persegue le seguenti finalità di "rilevante interesse pubblico", ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004:

- *Sistemazione di fabbricati in stato di abbandono all'interno del Centro Storico;*
- *Miglioramento del decoro urbano;*
- *Rivitalizzazione di un significativo comparto di via Roma, individuata dal PI a "vocazione commerciale";*
- *Impulso alla crescita economica del territorio con la creazione di nuove opportunità occupazionali.*

La ditta proponente, in sede di stipula dell'Accordo, ha inoltre provveduto al versamento dell'importo economico di € 10.000 indicato nella succitata DCC n. 28/2019, quale "corrispettivo di interesse pubblico" da destinare ad opere per il Centro Storico.

## **3. Vincoli**

Come da Relazione di Istruttoria Tecnica data 04/02/2019, redatta in sede di Accordo, l'immobile ricade in zona "Centro Storico di Pregio" e risulta costituito da corpi edilizi con Categoria di Valore storico/architettonica (attribuita dal Piano degli Interventi), appartenenti alle categorie 2 e 3.

E' presente inoltre un corpo edilizio privo di valore culturale, classificato con categoria 5.

## **4. Pianificazione e programmazione di livello superiore**

Le modifiche previste dalla Variante sono coerenti con i temi di interesse sovracomunale o normati da strumenti e regolamenti di livello superiore.

Risulta inoltre in linea con le politiche regionali di incentivazione e sviluppo del settore commerciale, di cui alla LR 50/2012, per la rivitalizzazione e il potenziamento delle attività commerciali all'interno del Centro Storico.

Interessa poi un immobile ricadente all'interno della perimetrazione degli "ambiti di urbanizzazione consolidata" e pertanto coerente con le disposizioni di cui all'art. 12 comma 1 a) della LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo.

## **5. Normativa di riferimento per la procedura di approvazione della Variante**

La Variante viene adottata e approvata con il procedimento di cui all'art.18 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

Con convocazione prot. n. 22335 in data 19/03/2019 e con l'illustrazione della proposta progettuale presso il tavolo delle attività economiche, nella seduta del 15/03/2019, si è dato corso alla fase concertativa/partecipativa di cui al comma 2, art. 18 della LR 11/2004.

## **6. Piano di Assetto del Territorio**

Si riportano le indicazioni del PAT:

### Tav.5.1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale":

- l'immobile ricade nell'ambito del Centro Storico;

### Tav. 5.2 "Invarianti":

- L'immobile ricade all'interno dell'invariante denominata "Centro Storico di Bassano del Grappa".

### Tav. 5.2.a "Insiemi Urbani del Centro Storico":

- L'immobile ricade nell' "Insieme 2"

### Tav. 5.3 "Fragilità edificatoria":

- L'immobile ricade in "Terreno idoneo";

### Tav. 5.4.b "Trasformabilità":

- l'immobile ricade all'interno dell'urbanizzazione consolidata;

### Tav. 5.4a ATO :

- l'immobile ricade sull'ATO R1.1;

### NTO del PAT:

L'ATO R1.1 – Centro storico di Basano del Grappa viene disciplinato all'art. 26 delle NTA del PAT. Trattasi di ATO alla quale il PAT attribuisce funzioni urbane compatibili con il carattere residenziale del Centro Storico, ponendosi tra gli obiettivi anche quello della salvaguardia delle attività commerciali.

I contenuti della variante risulta quindi compatibili con le previsioni del Piano di Assetto del Territorio, nonché con le funzioni e gli obiettivi attribuiti all'ATO stessa.

## **7. Dimensionamento del P.A.T.**

La Variante non prevede incrementi volumetrici. Non vi è pertanto incidenza sul dimensionamento dell'ATO R1.1.

## **8. Dimensionamento del PI**

La Variante non prevede incrementi volumetrici. Non vi è pertanto alcuna verifica o incidenza sul dimensionamento del fabbisogno di standard urbanistici di PI.

## **9. Verifica della SAU**

L'immobile interessato dall'Accordo ricade all'interno dell'urbanizzazione consolidata del P.A.T. e quindi non incide sulla Superficie Agricola Utilizzata (non consuma S.A.U.).

## **10. Modifiche alla zonizzazione del PI**

La Variante prevede l'individuazione, nella Tavola 3 Centro Storico (scala 1:500), dell' "Area soggetta ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004" con progressivo n.19. Tale area viene anche perimetrata alla scala 1:2000 nella Tavola 2 di Zonizzazione.

Successivamente all'approvazione della Variante al PI verrà aggiornato di conseguenza anche il Registro comunale degli Accordi.

## **11. Scheda Urbanistica di Sintesi**

In data 28/01/2019 con prot. 07069 è stata presentata dalla Ditta proponente la "Scheda Urbanistica di Sintesi" riportante i contenuti progettuali dell'Accordo.

Nel successivo punto B del presente fascicolo di variante viene recepita la predetta "Scheda Urbanistica di Sintesi", nella stessa sono disciplinate:

- le destinazioni d'uso ammesse e la dotazione di servizi;
- le modalità d'intervento e i parametri urbanistici;

vi sono inoltre alcuni elaborati grafici esplicativi allegati alla stessa.

## **B. Scheda Urbanistica di Sintesi:**

- Scheda Urbanistica di Sintesi di cui al protocollo municipale 07069 in data 28/01/2019

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA PROTOCOLLO GENERALE	E
N. 0007069	data 28/01/2019
	

ALLEGATO N. 2

## SCHEDA URBANISTICA DI SINTESI

ATTO DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 tra il COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA e le seguenti parti proponenti:

FIETTA DONATELLA  
FIETTA GIUSEPPE MARIA  
FIETTA LUCA GIOVANNI  
FIETTA MARCO STEFANO  
FIETTA FABIO SIMONE

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA  
PROVINCIA DI VICENZA

ATTO di ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO "FRATELLI FIETTA VIA ROMA"

In via Roma n° 35,37,39, 41"

Ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11

### 1. INDIVIDUAZIONE

Trattasi di fabbricato ad uso misto, situato nel centro storico di Bassano del Grappa, in via Roma ai numeri civici 35,37,39,41, corrispondenti al fabbricato individuato, nel Catasto Fabbricati con la particella n. 491 fg. 3°.

### 2. PROPOSTA DI ACCORDO

La presente richiesta viene formulata ai sensi dell'articolo 47 delle Nto del Pi:

*"Sono altresì ammesse destinazioni d'uso diverse dal residenziale previo accordo ai sensi art. 6 L.R. n. 11/2004 secondo criteri stabiliti da apposita Delibera di Consiglio Comunale, nonché la localizzazione di medie e grandi strutture di vendita in conformità all'art. 21 della L.R. 50/2012"*

ed ha l'obiettivo di trasformare la destinazione d'uso di un piano primo, attualmente a destinazione direzionale, in un piano a destinazione commerciale. La presente proposta di accordo nasce dall'esigenza di rendere sostenibile un'operazione di recupero globale del fabbricato, con progetto di ristrutturazione approvato; tale modifica, nella situazione di mercato attuale, va a integrare l'offerta di una particolare fattispecie di spazi commerciali in centro storico, in particolare in via Roma chiusa al traffico veicolare e individuata dal Pi a "vocazione commerciale".

### 3. INDIVIDUAZIONE DEL RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

- La sistemazione di fabbricati in stato di abbandono;
- Miglioramento del decoro urbano;

- Rivitalizzazione di un significativo comparto di via Roma, individuata dal Pi a "vocazione commerciale";
- Nuova offerta di spazi commerciali di media superficie in Centro Storico;
- Corresponsione di un importo economico di €. 10.000,00, da destinarsi ad opere di interesse pubblico nel centro storico.

#### 4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE / DOTAZIONE SERVIZI

E' prevista la sola modifica delle destinazioni d'uso ammissibili al piano primo introducendo la possibilità di insediare anche la destinazione commerciale oltre a quella direzionale (esistente) e residenziale. L'eventuale dotazione di servizi e/o monetizzazioni di parcheggi, sarà oggetto di esatta determinazione nel titolo edilizio necessario per la realizzazione della nuova configurazione progettuale.

#### 5. MODALITA' D'INTERVENTO / PARAMETRI URBANISTICI

Gli interventi edilizi sono assoggettati Intervento Edilizio diretto (led).

La consistenza del piano primo oggetto di modifica delle destinazioni d'uso è la seguente:

Attuale piano primo direzionale.....	mq. 274,71
Piano primo direzionale stato autorizzato.....	mq. 310,95
Piano primo commerciale ipotesi di progetto.....	mq. 333,55
<small>(differenza rispetto al progetto di cui al rigo superiore per la modalità diversa prevista di calcolo della superficie utile commerciale)</small>	

La modifica di destinazione comporterà una potenziale superficie totale a destinazione commerciale distribuita tra il piano terra ed il piano primo con i seguenti dati:

PIANO TERRA DESTINAZIONE COMMERCIALE ESISTENTE .....	mq. 275,97
PIANO PRIMO A NUOVA DESTINAZIONE COMMERCIALE.....	mq. 333,55
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....</b>	<b>mq. 609,52</b>

La superficie potrà essere occupata da:

- un'unica media struttura di vendita

oppure

- una media struttura di vendita e un esercizio di vicinato.

Non è ammesso l'utilizzo ad uso commerciale del piano primo con unità immobiliare/i prive di collegamento funzionale e fisico con unità immobiliare/i commerciali insediate al piano terra.

Al piano primo è comunque ammessa la destinazione d'uso direzionale (esistente) e residenziale.

#### 6. MODIFICHE DOCUMENTALI ED AL PIANO INTERVENTI

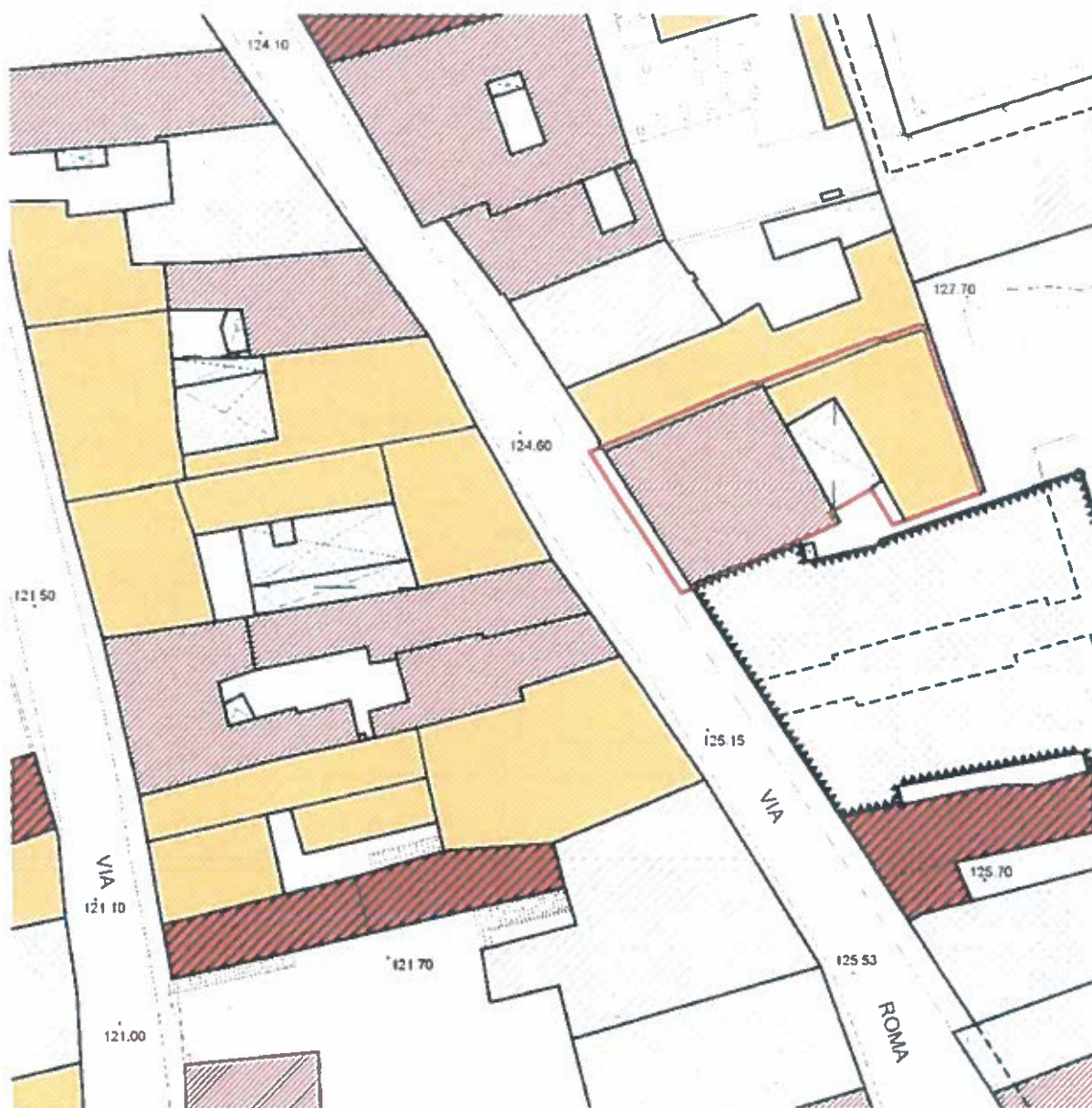
I fabbricati in Via Roma di cui al presente Accordo, ricadono in zona CENTRO STORICO DI PREGIO, come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati al presente Accordo. Non sono contemplate modifiche alle Nto mentre va adeguata la CARTOGRAFIA scala 1:500 – Centro Storico del Piano Interventi, introducendo l'ambito di accordo pubblico/privato con numerazione progressiva, e il "REGISTRO DEGLI ACCORDI" con l'introduzione del relativo fascicolo di variante al Pi.

---

#### 7. ALLEGATI ALLA SCHEDA

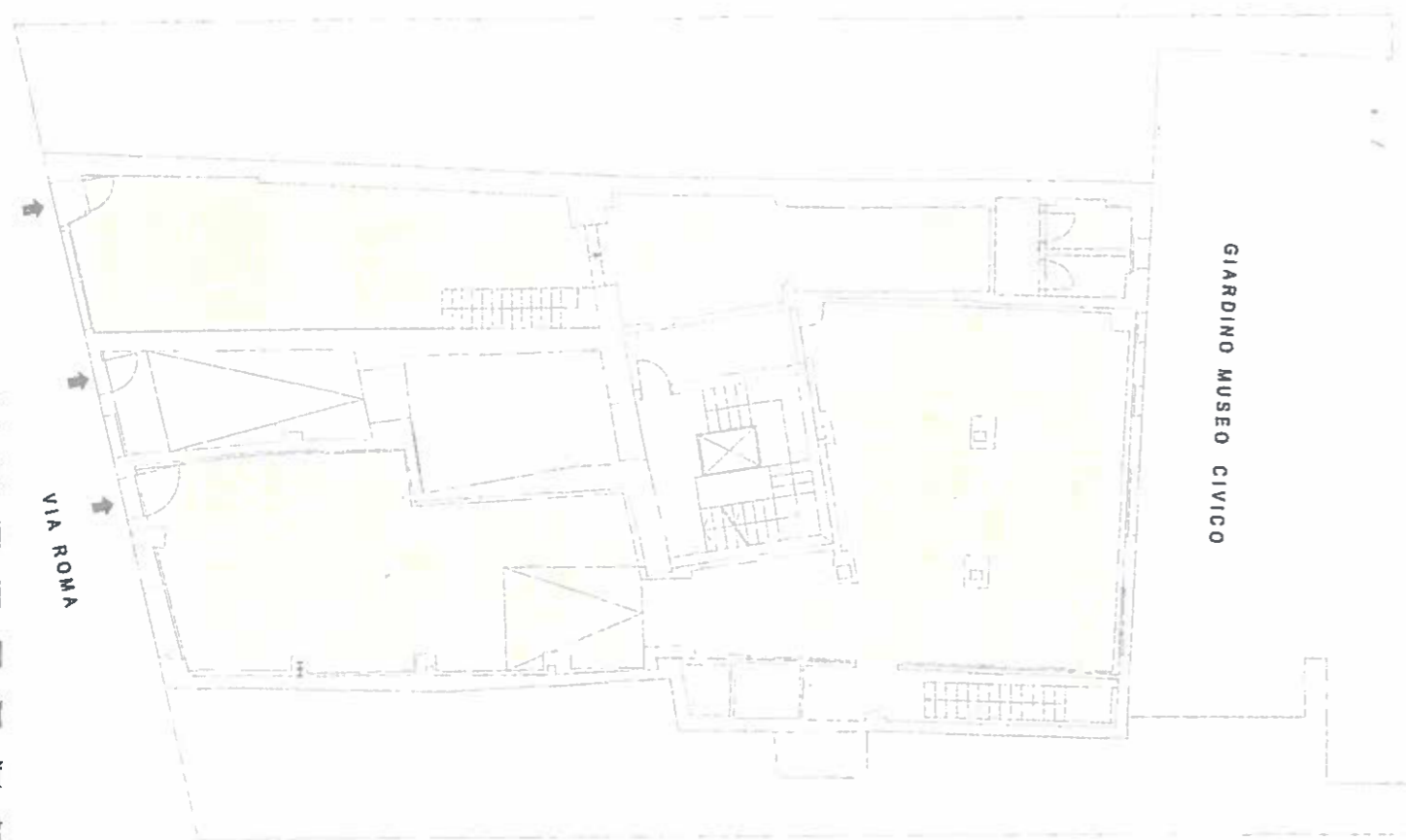
- ESTRATTO TAV. 3 – CENTRO STORICO (SCALA 1:500) DEL PIANO DEGLI INTERVENTI
- STATO AUTORIZZATO P.di C. N. 2017/66075
- IPOTESI PROGETTUALE PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO



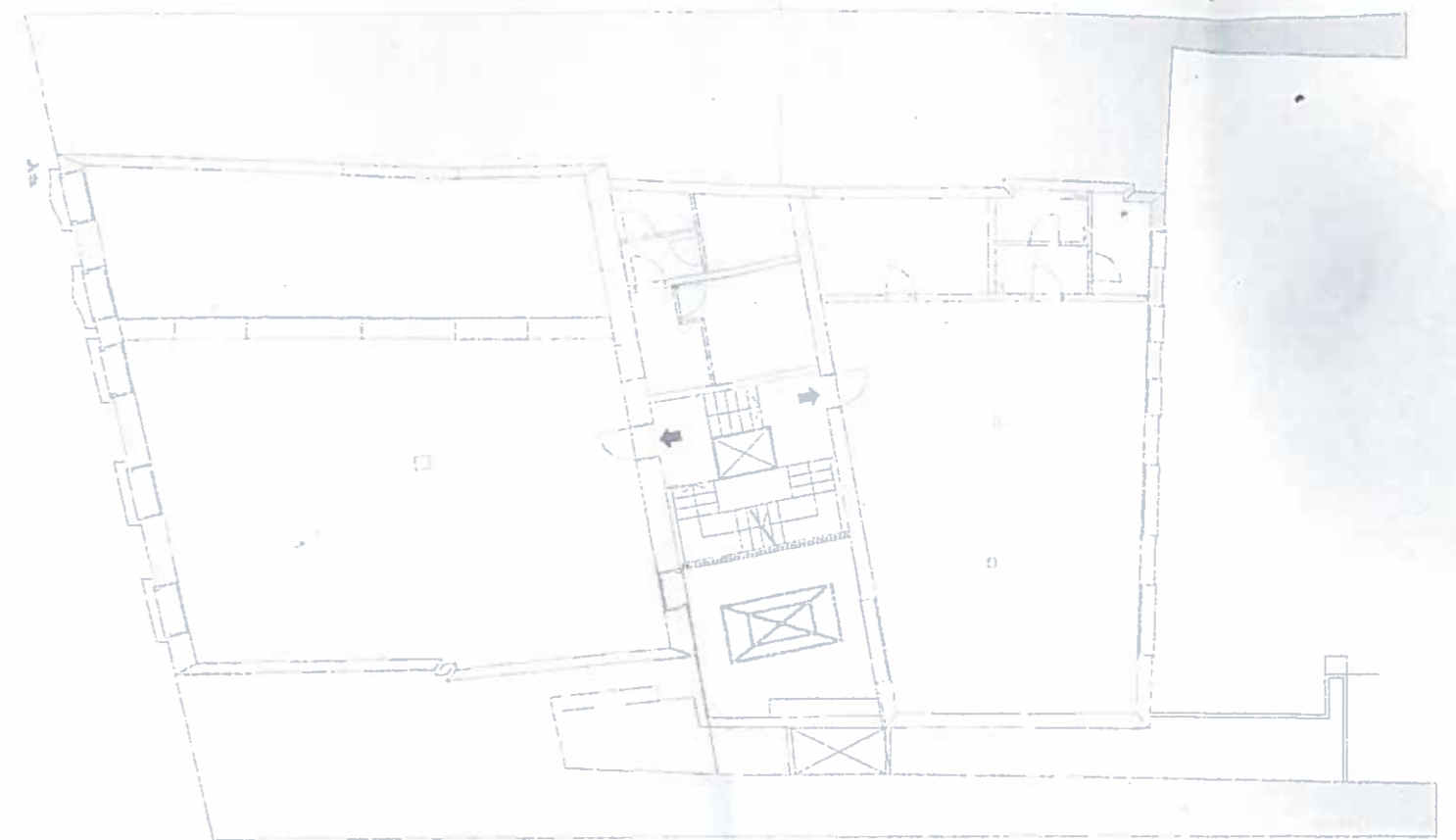


ESTRATTO DI PI tav. 3 – INDIVIDUAZIONE **AMBITO DI INTERVENTO**





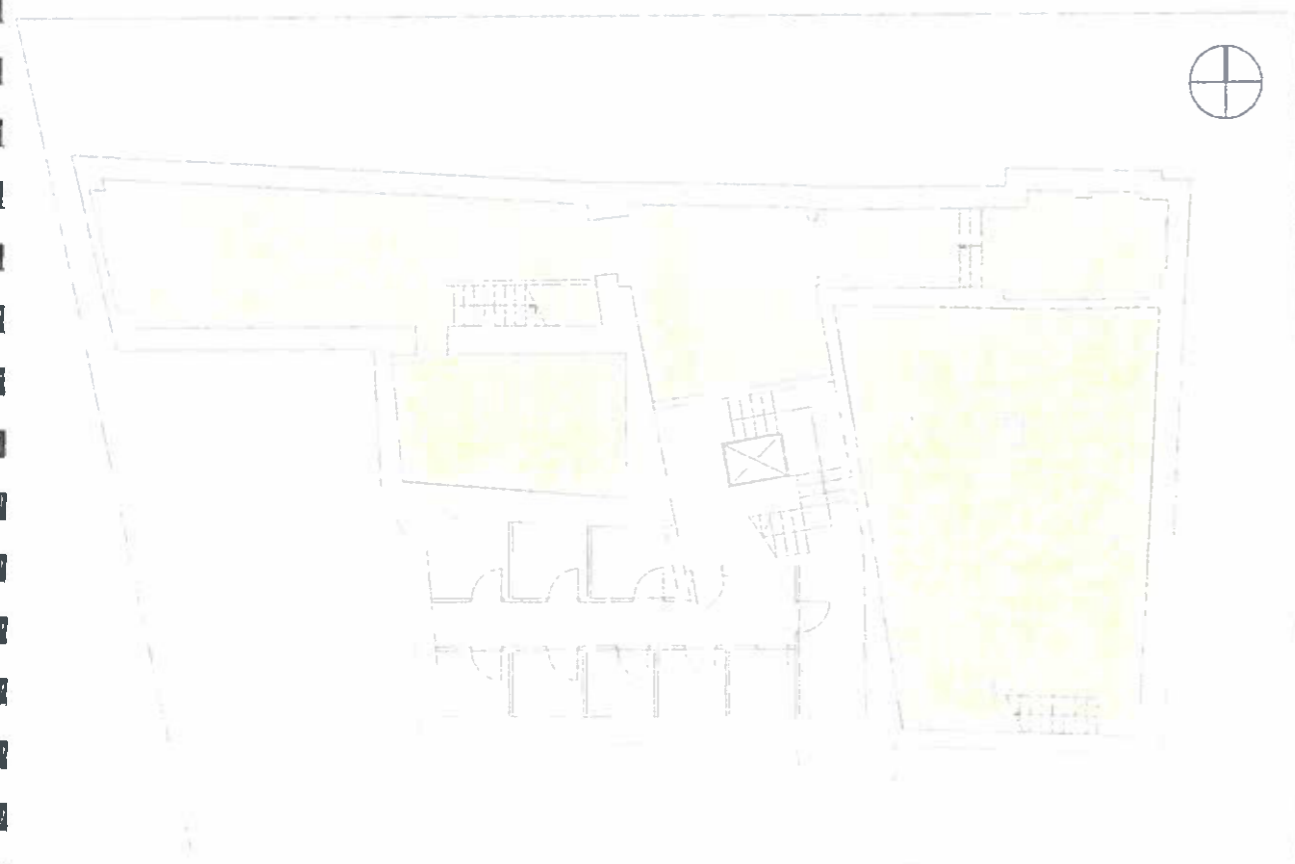
STATO AUTORIZZATO - PIANTA PIANO TERRA  
Scala 1:200



STATO AUTORIZZATO - PIANTA PIANO PRIMO  
Scala 1:200

□ SUPERFICIE A DESTINAZIONE COMMERCIALE

□ SUPERFICIE A DESTINAZIONE DIREZIONALE (310.95 mq.)



STATO AUTORIZZATO - PIANTA PIANO INTERRATO (MAGAZZINI E CANTINE)  
Scala 1:200

STATO AUTORIZZATO  
P.D.C. N. 2017/66075



PROGETTO - PIANTA PIANO TERRA  
Scala 1:200



PROGETTO - PIANTA PIANO PRIMO  
Scala 1:200

□ SUPERFICIE A DESTINAZIONE COMMERCIALE

▨ SUPERFICIE A DESTINAZIONE COMMERCIALE / DIREZIONALE ( 333.55 mq.)



PROGETTO - PIANTA PIANO INTERRATO (MAGAZZINI E CANTINE)  
Scala 1:200

PROGETTO PER CAMBIO  
DESTINAZIONE D'USO

## **C. Cartografia di Variante**

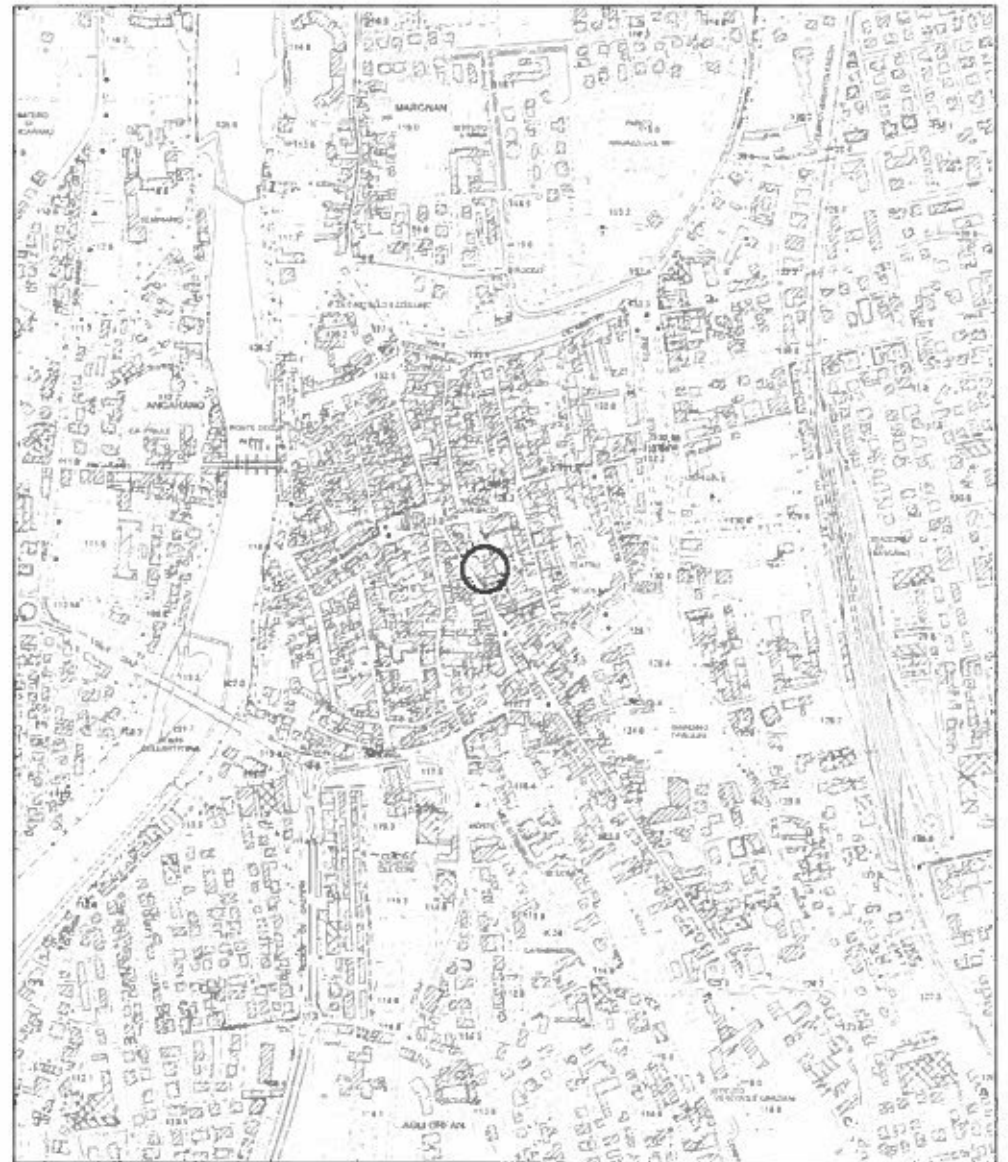
- Inquadramento Territoriale scala 1:10.000
- Estratto Tavola 2.20 (Zonizzazione 1:2000) – PI vigente
- Estratto Tavola 2.20 (Zonizzazione 1:2000) – PI variante
- Estratto Tavola 3.8 (Centro Storico 1:500) – PI vigente
- Estratto Tavola 3.8 (Centro Storico 1:500) – PI variante
- Legenda Tavola 2 (Zonizzazione 1:2000)
- Legenda Tavola 3 (Centro Storico 1:500)



# COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

## Inquadramento

scala 1:10.000



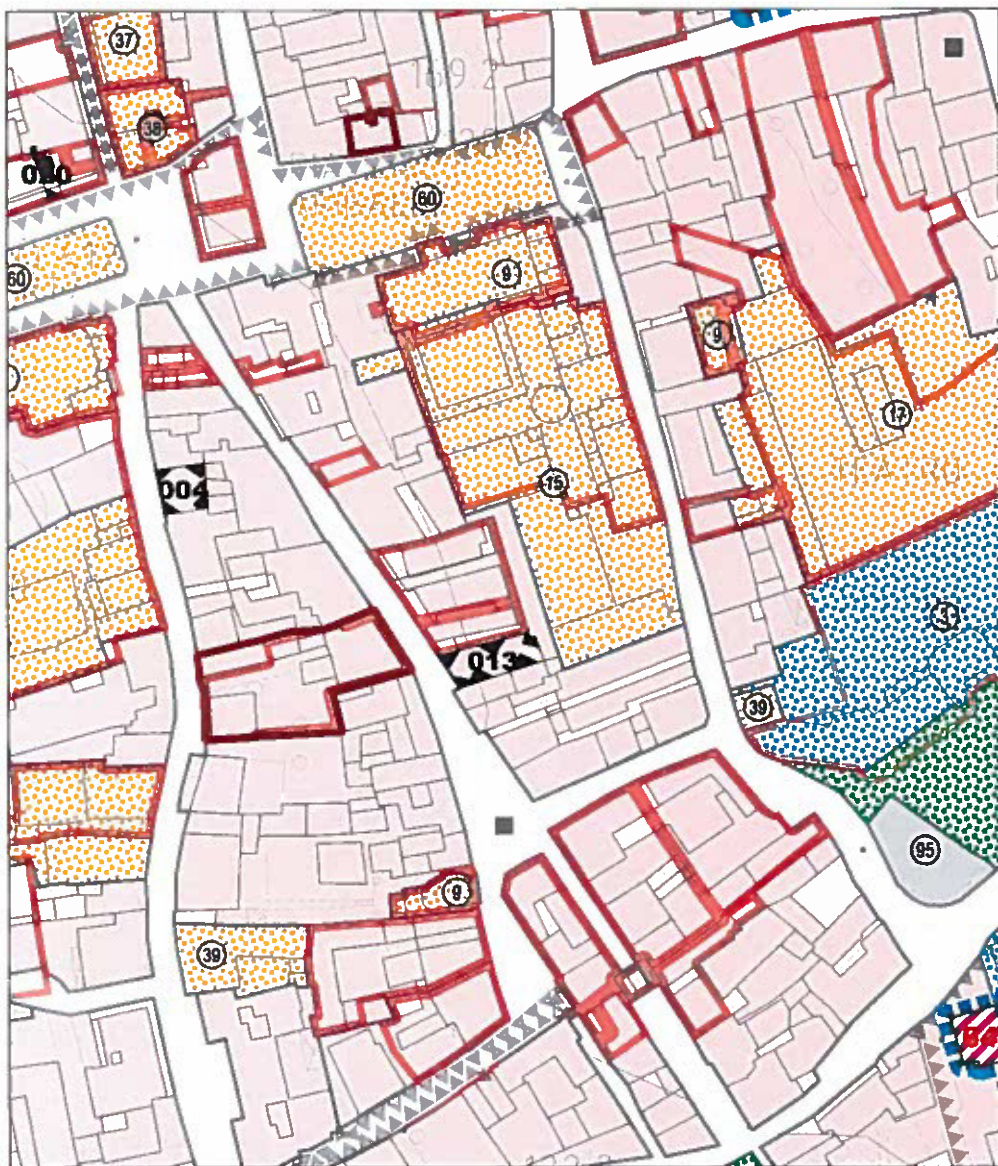
scheda variante



# COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

Estratto Tavola 2.20 PI vigente

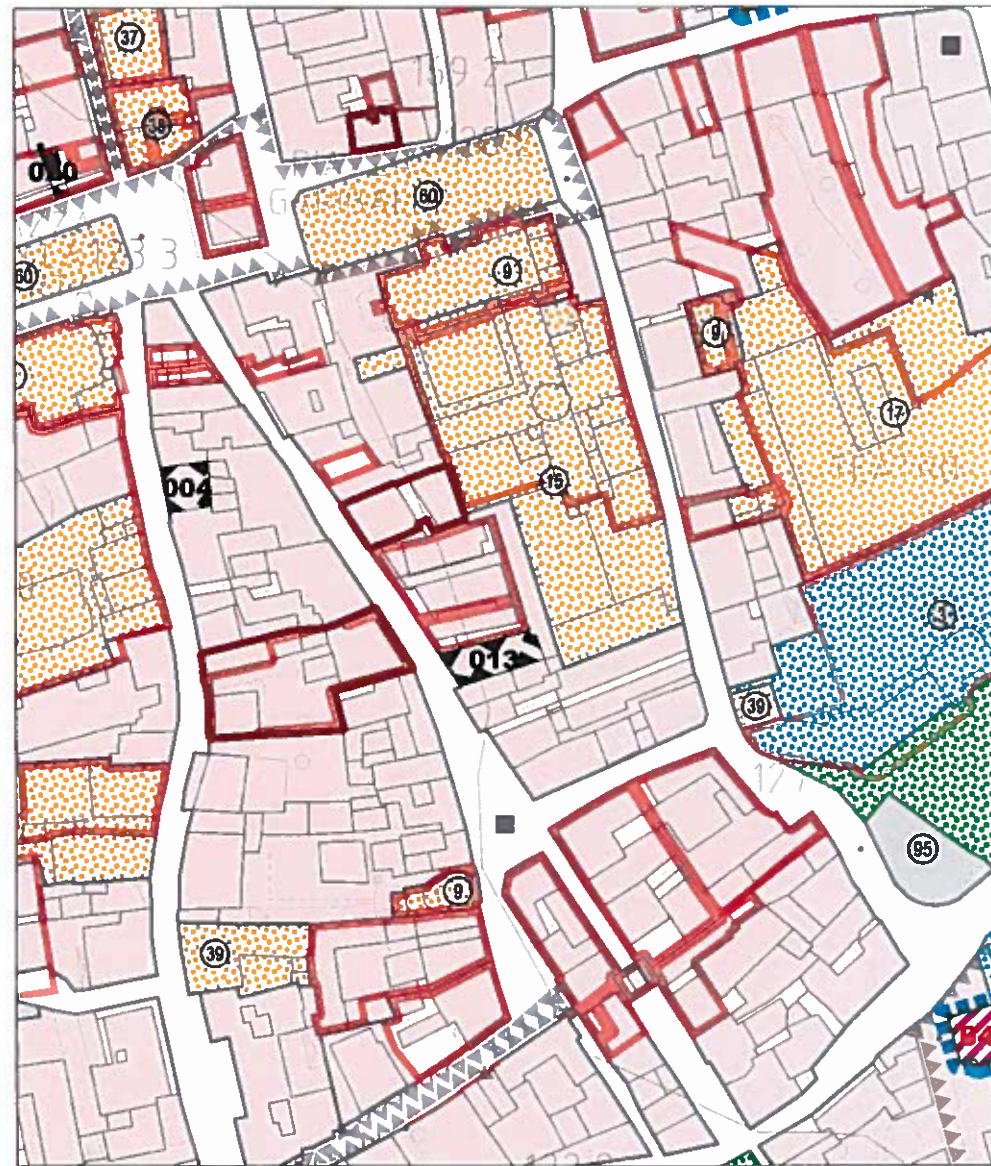
scala 1:2000



# COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

Estratto Tavola 2.20 PI variante

scala 1:2000

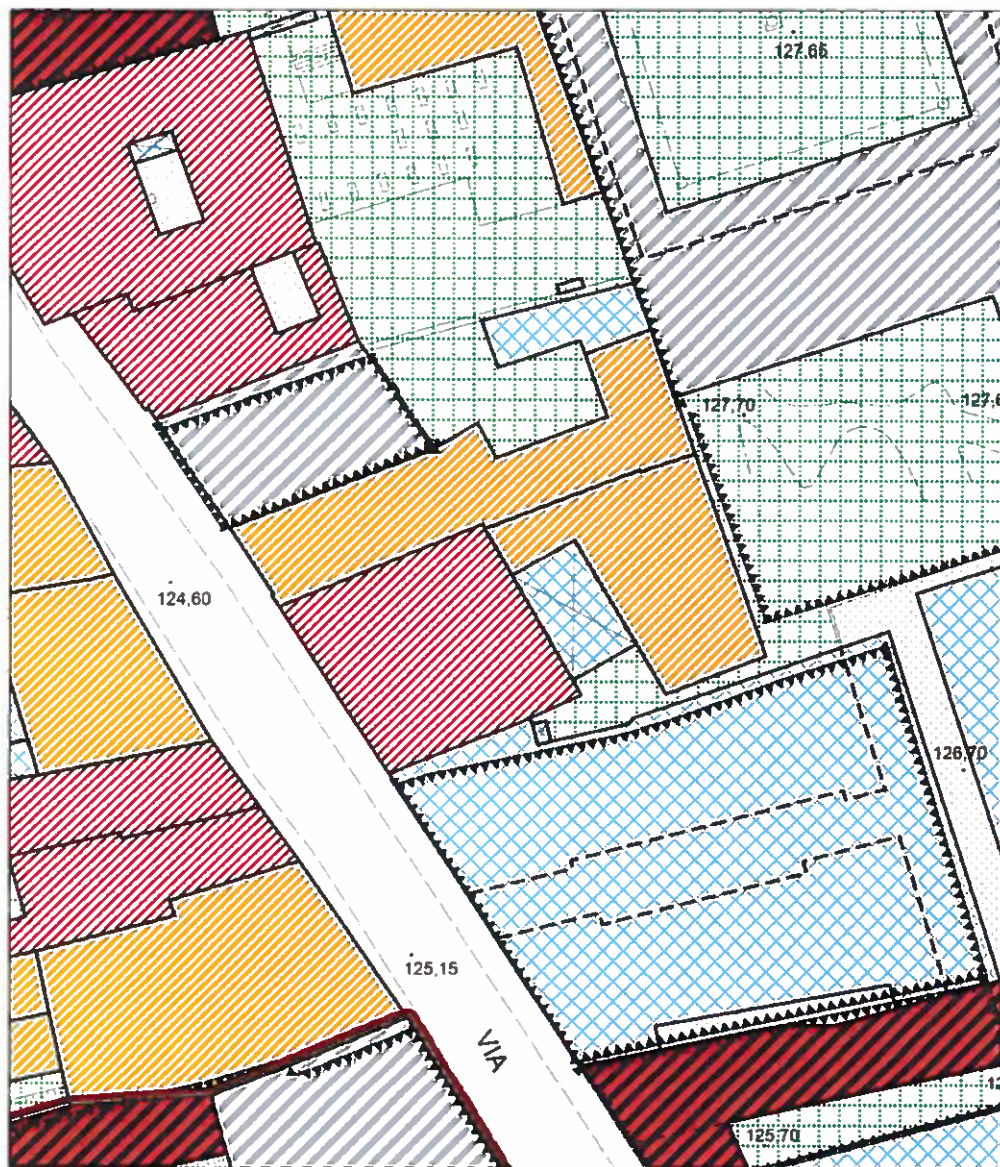




# COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

Estratto Tavola 3.8 PI- Centro Storico - vigente

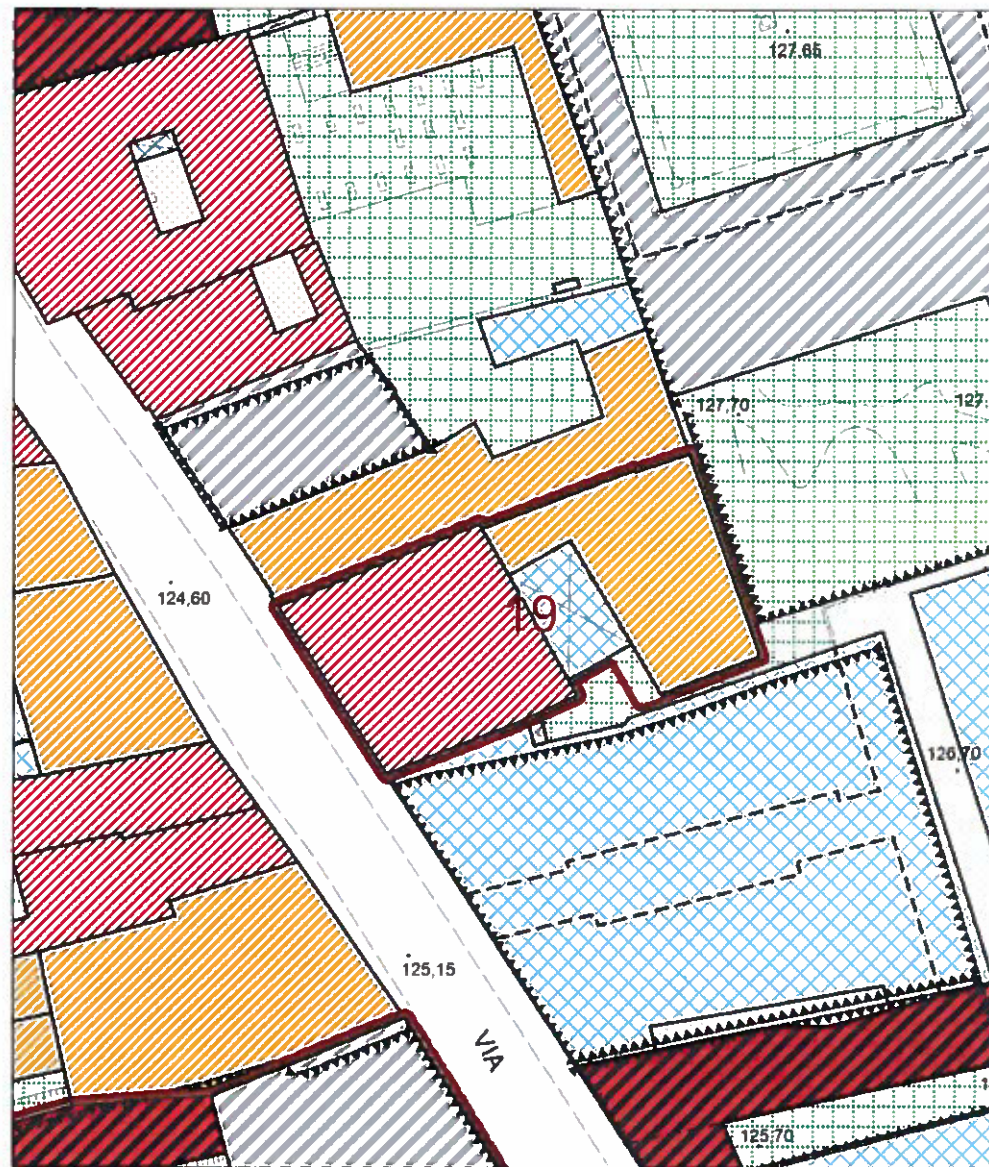
scala 1:500



# COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

Estratto Tavola 3.8 PI- Centro Storico - variante

scala 1:500





Confine comunale		
<b>Zone per funzioni residenziali</b>		
Zone di interesse architettonico ambientale		Artt. 25, 26 e titolo IV
	Centro storico di pregio	
	Nuclei storici minori	
	Ville e complessi monumentali	
	Superfici fondarie	
	Aree di nuova edificazione con tipologie definite da pronunzio	
Verde di contesto		Art. 51 punto 4
	Parchi, giardini o contesti di particolare valore ambientale e paesaggistico	
	Aree di pertinenza funzionale e formale dell'edificio	
	Aree a verde privato da conservare	
Tipologie di intervento edifici esistenti di interesse storico e ambientale		Artt. 25, 26 e titolo IV
	Categoria di valore 1	
	Categoria di valore 1 - edifici vincolati ai sensi del Dlgs 42/04 - parte I	
	Categoria di valore 2	
	Categoria di valore 2 - edifici vincolati ai sensi del Dlgs 42/04 - parte II	
	Categoria di valore 3	
	Categoria di valore 5	
	Ambiente dei beni culturali vincolati ai sensi del Dlgs 42/04 - parte II	
<b>Zone residenziali</b>		
	Zona residenziale a intervento diretto	Artt. 25, 27, 29
	Zona residenziale soggetta a PUA	Artt. 25, 28, 29
<b>Zone per funzioni produttive</b>		
	Zona produttiva a intervento diretto	Artt. 25, 30, 34
	Zona produttiva soggetta a PUA	Artt. 25, 31, 34
	Zona per strutture alberghiere a intervento diretto	Artt. 25, 32, 34
	Zona per strutture alberghiere soggetta a PUA	Artt. 25, 32, 34
	Zona agro-industriale a intervento diretto	Artt. 25, 33, 34
	Fascio di rispetto edifici produttivi	Art. 35
	Ambiente soggetti a procedura di Sportello Unico Attività Produttive	Art. 65
	Ambiente di coltivazione di filare	Art. 62

<b>Zone per funzioni pubbliche</b>		
Aree per l'istruzione		Artt. 39, 40
2	scuola materna	5
3	scuola elementare	7
4	scuola dell'obbligo	
Aree per attrezzature di interesse comune		Artt. 39, 40
9	chiese	45
10	centri religiosi e dipendenze	46
11	conventi	48
14	museo	49
15	biblioteca	52
16	centro culturale	54
17	centro sociale	59
18	sale riunioni, mostre ecc.	60
19	sede associativa	61
20	campo nomadi	64
22	teatro	65
25	orti comunali	67
27	casse per anziani	68
28	cassa assistenza diversamente abili	69
30	farmacia	70
32	centro sanitario polivalente	71
33	clasi di cura	72
34	ospedale	73
37	municipio	74
38	delegazione comunale	75
39	ufficio pubblico in genere	99
43	carabinieri	
44	pubblica sicurezza	
Aree per attrezzature sportive e verdi		Artt. 39, 40
82	area gioco bambini	88
83	giardino pubblico di quartiere	89
84	impianti sportivi non agonistici	91
85	impianti sportivi agonistici	93
86	area a parco	95/9
Aree per parcheggi		Artt. 39, 40
95	area parcheggio	
95/n	area parcheggio con prescrizioni	
<b>Ambiti soggetti a accordi, concertazioni, perequazione e crediti edilizi</b>		
	Aree soggette ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004	Art. 4
	Aree soggette ad accordo pubblico-privato per aree da destinare a prima casa	Art. 4
	Aree soggette ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 all'interno del Centro Storico di pregio	Art. 4
	Terreni non idonei assoggettabili a credito edilizio	Art. 6
<b>Zone per funzioni agricole</b>		
	Zona agricola di montagna	Artt. 36, 37
	Zona agricola di collina	Artt. 36, 37
	Zona agricola unida	Artt. 36, 37
	Zona agricola di pianura - spazi aperti di valore culturale	Artt. 36, 37
	Zona agricola di pianura - spazi aperti da Bienta	Artt. 36, 37
	Zona agricola di pianura	Artt. 36, 37
	Zona agricola di pianura - direttrice della naturalità	Artt. 36, 37
	Zona agricola 'Parco delle rogge'	Artt. 36, 37, 38
<b>Plan Urbanistici Attualivi</b>		
	PUA obbligatoria	Artt. 28, 29, 31, 32, 34
	PUA volontari e confermati con deliberazione interna non vincolante	Art. 54

<b>Zone per la mobilità</b>		
	Zona ferroviaria	Art. 42
	Viabilità di progetto	Artt. 41
	Percorsi ciclo-pedonali di progetto	Artt. 17, 41
<b>Fasce di rispetto</b>		
	Aree fluviali ed acque superficiali	Artt. 16, 43
	Fasce di inalienabilità in zona agricola	Art. 18
	Elettrodotti - distanza di prima approssimazione	Art. 20
	Cimiteri - fasce di rispetto	Art. 19
	Decarie - fasce di rispetto	Art. 20
	Depuratori - fasce di rispetto	Art. 20
	Vincolo paesaggistico	Art. 5
	Vincolo idrogeologico forestale	Art. 5



Disciplina degli interventi edili in Centro Storico

Tipologie di intervento edifici esistenti






-  Categoria di valore 1
-  Categoria di valore 1 - edifici vincolati ai sensi del Dlgs 42/04 - parte II
-  Categoria di valore 2
-  Categoria di valore 2 - edifici vincolati ai sensi del Dlgs 42/04 - parte II
-  Categoria di valore 3
-  Categoria di valore 4
-  Categoria di valore 5

Art. 25, 26  
e 27 del IV


-  Ambiti dei beni culturali vincolati ai sensi del Dlgs 42/04 - parte II\*

Art. 5

Tipologie di intervento aree scoperte di pertinenza

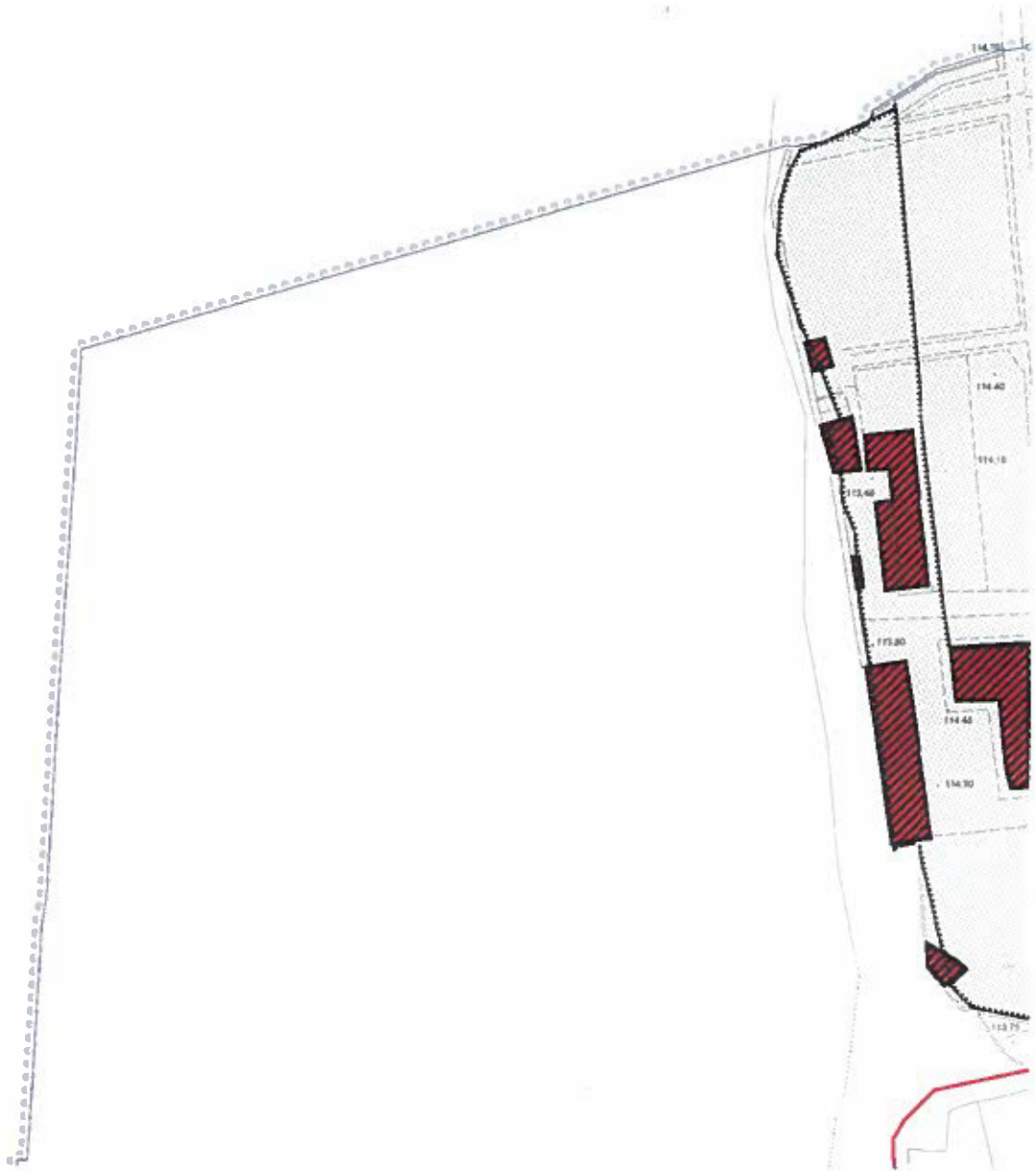
-  Categoria di valore 1 - aree verdi da conservare Art. 51
-  Categoria di valore 1 - cortili e/o spazi liberi da conservare Art. 51
-  Categoria di valore 2 Art. 51
-  Categoria di valore 3 Art. 51
-  Mura storiche Art. 51

Piani Urbanistici Attuativi

-  PUA facoltativi Art. 49,2
-  PUA vigenti/confirmati Art. 49,2

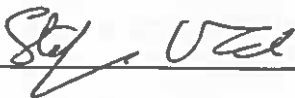
Ambiti soggetti a accordi, concertazioni, perequazione e crediti edilizi

-  Aree soggette ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 all'interno del Centro Storico di pregio Art. 4

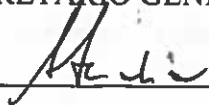


Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

  
\_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

  
\_\_\_\_\_

---

*Copia su supporto informatico, costituita da un esemplare e da numero \_1\_ allegati per complessive numero \_26\_ facciate, conforme all'originale di documento formato dal Comune di Bassano del Grappa su supporto analogico, ai sensi dell'articolo 23 - ter del Decreto legislativo n. 82/2005.*

*Bassano del Grappa, 23 ottobre 2019*

*Firmato digitalmente dall'incaricato  
Ida Canton*