



COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

PIANO REGOLATORE COMUNALE - P.R.C.

PIANO DEGLI INTERVENTI

**Registro degli Accordi
Pubblico-Privato**

art.6 L.R. 11/2004 e s.m.i. e art.4 Nto di P.I.

accordo n. 7

recepito con Variante al P.I.

approvata con D.C.C. n. 60 del 04/07/2013

dott. Stefano Cimatti
Sindaco

dott. Adriano Ferraro
Dirigente

ACCORDO N. 7

DENOMINAZIONE:

**Accordo pubblico/privato “ Piazza Zaine in Centro Storico” ai sensi dell’art. 6 L.R.
23 Aprile 2004**

SOGGETTI DELL’ACCORDO
Bizzotto Cesare

PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI	
Delibera di rilevante interesse pubblico	D.G.C. n. 27 del 29/01/2013
Delibera di Approvazione della bozza d’Atto	D.C.C. n. 9 del 31/01/2013
Stipula atto di Accordo	Rep. n. 9.035 del Segretario Generale del Comune del 15/03/2013
Delibera di recepimento dell’Accordo e Adozione Variante	D.C.C. n. 24 del 26/03/2013
Delibera di Approvazione Variante	D.C.C. n. 60 del 04/07/2013

CONSISTENZA DELL’IMMOBILE	
Individuazione catastale	
sezione	Bassano del Grappa
Foglio	f. 3
Mappali	184 sub. 1, 4, 5, 6 e 7
tavola di PI n.	2.20
note	

ALTRE INFORMAZIONI	
Note	Progettista: geom. Zonta Mario Lino

ALLEGATI:

- *D.C.C. di Approvazione e fascicolo di Variante al PI.*



COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Accordo pubblico-privato denominato "Piazza Zaine in Centro storico", ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11. Approvazione della Variante al P.I. ai sensi dell'art.18 della L.R. n.11/2004 e s.m.i

L'anno 2013 il giorno QUATTRO del mese di LUGLIO alle ore 18.00 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	G
1. Cimatti Stefano	P		
2. Reginato Giovanni	P		
3. Fantinato Francesco	P		
4. Bertoncello Paola		A	
5. Cavalli Elisa		A	ST
6. Merlo Franco	P		
7. Busnelli Maria Cristina	P		
8. Borsato Gianandrea	P		
9. Mauro Antonio	P		
10. Lo Giudice Cristoforo	P		
11. Bettiati Giorgio	P		
12. Giunta Stefano	P		
13. Brunelli Ilaria	P		
14. Giacom Sergio Giovanni	P		
15. Schirato Giovanni	P		
16. Guglielmini Antonio	P		

	P	A	G
17. Bernardi Bruno	P		
18. Lanaro Roberto	P		
19. Sandonà Giovanni Battista		A	ST
20. Bizzotto Gianpaolo	P		
21. Facchin Stefano	P		
22. Zen Mauro	P		
23. Monegato Stefano	P		
24. Marin Roberto	P		
25. Lazzarotto Mauro Francesco		A	
26. Todaro Luciano	P		
27. Bizzotto Tamara	P		
28. Viero Andrea		A	
29. Facchinello Paola	P		
30. Poletto Riccardo	P		
31. Celestino Rodolfo		A	

Presenti n. 25 Assenti n. 6

Assistono altresì i Sigg. ri Assessori:

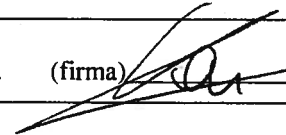
	P	A
1. Ferraro Carlo	P	
2. Beraldin Mauro	P	
3. Bernardi Dario	P	
4. Boesso Dino	P	

	P	A
5. Breda Lorenza		
6. Fabris Alessandro		A
7. Toniolo Annalisa		
8. Zonta Andrea		

Assume la presidenza la Consigliera sig.ra Tamara Bizzotto

Assiste il Segretario Generale dott. Antonello Accadia

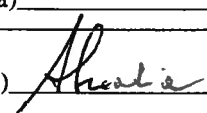
AREA URBANISTICA

Parere favorevole per la regolarità tecnica a' sensi dell'art. 49 D.Lgs.vo n. 267/2000. (firma)  data 19 GIU. 2013

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)  data 19 GIU. 2013

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

Nominati scrutatori i Signori: MERLO FRANCO - SCHIRATO GIOVANNI - VIERO ANDREA

Si passa a trattare l'oggetto di cui sopra.

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 del 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.
- In data 22/07/2010 il Sindaco ha illustrato al Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. n. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, il "documento" in cui sono evidenziati gli obiettivi da raggiungere in materia di pianificazione urbanistica ed è precisato, tra l'altro, che si intende "dare risposta alle proposte di accordo pubblico-privato, di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004, presentate dai soggetti privati ed aventi rilevante interesse pubblico".
- Con deliberazione di Consiglio comunale n. 44 in data 21/04/2009, come modificata dalla deliberazione 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.
- Con deliberazione di Giunta comunale n. 349 del 13 dicembre 2011, avente per oggetto "Definizione dei criteri economici per la verifica preventiva del rilevante interesse pubblico negli accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i.", è stato approvato l'allegato sub A) della stessa, che definisce le modalità di calcolo del "tornaconto privato" e di quantificazione del "rilevante interesse pubblico".
- Con successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 243 del 2 ottobre 2012, avente per oggetto "Integrazione dei criteri economici per la verifica preventiva del rilevante interesse pubblico di cui all'allegato sub A) della Delibera di G.C. n. 349 del 13 dicembre e Istituzione dei gruppi di lavoro per la valutazione del calcolo del tornaconto pubblico e per la predisposizione degli atti per gli Accordi pubblico-privato ex art. 6 LR 11/2004", è stato introdotto un nuovo criterio di calcolo del "tornaconto privato" basato sulla modalità indicata dall'Agenzia del Territorio.
- Il Sig. Bizzotto Cesare ha presentato la proposta di Atto di Accordo Pubblico/Privato "*Piazza Zaine*" per cambio d'uso, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11, acquisita al prot. n. 16892/11 del 31/03/2011, ed integrata in data 26/07/2012 prot. 44536/12 e in data 23/01/2013 prot. n. 4669/13, con la quale chiede il cambio di destinazione da residenziale a direzionale in tutti i piani con possibilità per il piano primo di assumere la destinazione commerciale, se funzionalmente accorpato ad attività ed esercizi presenti al piano terra, col mantenimento della destinazione commerciale esistente al piano terra.
- La proposta di Accordo pubblico/privato è costituita dall'Atto di Accordo Pubblico/privato denominato "*Piazza Zaine*" ai sensi dell'art. 6 della L. R. 23 Aprile 2004, n. 11, fra il Comune di Bassano del Grappa e la ditta Bizzotto Cesare, e dai seguenti elaborati scritto - grafici:
 - Allegato n. 1 - Titolarità oggetto immobiliare (prot. 16892/11 del 31/03/2011)

- Allegato n. 2 - Riferimenti strumenti urbanistici –
Relazione tecnica - illustrativa (prot. 16892/11 del
31/03/2011)
- Allegato n. 3 - Rilievo stratigrafico - costruttivo e documentazione
fotografica (prot. 16892/11 del 31/03/2011)
- Allegato n. 4 – Fattibilità, analisi congruità (prot. 16892/11 del 31/03/2011)
- Allegato n. 5 - Scheda tecnica (prot. 04669/13 del
23/01/2013)
- Allegato n. 7 - Valutazione di incidenza ambientale - Valutazione
di compatibilità idraulica (prot. 16892/11 del 31/03/2011)
- Allegato n. 8 - Scheda tornaconto (prot. 44536/12 del 26/07/2012)
- Allegato n. 9 - Scheda conto economico (prot. 44536/12 del
26/07/2012)

- Elaborati grafici di ipotesi di progetto non vincolante (prot. 16892/11 del
31/03/2011)

(Tavole Esistente, Progetto, Comparativa):

- TAV. n. 1.1 : Esistente - Inquadramento territoriale urbanistico, Estratto di mappa,
P.R.G. planimetria
- TAV. n. 1.2 : Esistente - Destinazione d'uso edificio - Piante e sezioni
- TAV. n. 1.3 : Esistente - Quotatura - Piante e sezioni
- TAV. n. 1.4 : Esistente - Viste eterne - Prospetti
- TAV. n. 2.1 : Progetto - Destinazione d'uso edificio - Piante e sezioni
- TAV. n. 2.2 : Progetto - Quotatura - Piante e sezioni
- TAV. n. 2.3 : Progetto - Viste eterne - Prospetti
- TAV. n. 2.4 : Progetto - Criteri di intervento per l'adattabilità L. 13/89 - Piante
- TAV. n. 3.1: Comparativa - Elementi verticali ed orizzontali interni - Piante e sezioni
- TAV. n. 3.2: Comparativa - Viste esterne - Prospetti

- In fase di approvazione della proposta di Atto di Accordo di cui sopra, sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- “Verifica calcolo tornaconto del privato e stima del rilevante interesse pubblico”, redatta dal Dirigente dell'Area Urbanistica in data 10/10/2012, con la quale è stata valutata la perizia presentata dal privato in conformità ai criteri richiamati nelle deliberazioni di Giunta comunale n. 349 del 13 dicembre 2011 nonché alle modalità di calcolo n.2 di cui all'allegato sub A) alla Delibera di G.C. n. 243 del 02.10.2012;
- relazione di istruttoria tecnica datata 13/12/2012 ed Integrazione alla stessa del 23/01/2013, redatte dall'Area Urbanistica, ai sensi delle linee guida di cui alla 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;
- parere favorevole con prescrizioni della Commissione Edilizia n. 3/33 del 24/01/2013;
- verbali della III^a Commissione consiliare permanente “Urbanistica ed arredo urbano” n. 7 in data 07/02/2012, n. 28 del 11/10/2012 e n. 2 del 24/01/2013.

- Ai sensi del punto 2.6 delle linee guida di cui alle deliberazioni di Consiglio comunale n. 44 in data 21/04/2009 e n. 55 in data 22/07/2010, di cui sopra, la Giunta comunale con propria deliberazione n. 27 in data 29/01/2013, 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 propria deliberazione n. 9 in data 31/01/2013, ha confermato la valutazione di rilevante interesse pubblico ed ha approvato lo schema di Atto di Accordo Pubblico/Privato denominato “Piazza Zaine” ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 Aprile 2004, n. 11, con il seguente Emendamento: “*Il proprietario si obbliga per sè, successori ed aventi*

causa, per almeno 25 anni, a non destinare le porzioni immobiliari di cui al presente accordo a "Case da gioco" e ad altre attività similari e comunque a non utilizzare gli apparecchi di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 110 del Regio Decreto del 18 giugno 1931 n. 773 e successive modifiche e integrazioni. Il proprietario si impegna inoltre ad inserire tale obbligo nei successivi atti di alienazione."

- Con atto n. 9.035 di Rep. del Segretario Generale del Comune di Bassano del Grappa in data 15/03/2013 è stato stipulato l'Atto di Accordo Pubblico/Privato denominato "Piazza Zaine" ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 Aprile 2004, n. 11 fra il Comune di Bassano del Grappa e la ditta Bizzotto Cesare;
- Il Consiglio Comunale, con propria Deliberazione n. 24 del 26/03/2013 ha adottato la Variante puntuale al Piano degli Interventi e la stessa stata pubblicata ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, comma 8 della L.R. 11/2004 e s.m.i., mediante deposito, unitamente al provvedimento di adozione, in libera visione al pubblico, nell'orario d'ufficio presso la Segreteria Comunale, a partire dal 16/04/2013 e fino al 15/06/2013 compreso. Il termine per la presentazione delle osservazioni scadeva il giorno 14/06/2013;
- In merito alla Variante, entro i termini, non sono pervenute osservazioni;

Tutto ciò premesso e considerato,

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. adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 26/07/2011, successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 01/03/2012 e successive varianti;

Considerato che ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 l'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;

Visto che l'Area V Urbanistica ha provveduto ad predisporre la Variante al Piano degli Interventi, come previsto dall'art. 6 della L.R. 11/2004 denominata "Fascicolo unico degli elaborati di variante relativa all'Accordo pubblico - privato n. 7 denominato: Piazza Zaine ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004" (Allegato sub A);

Accertato che la stessa Variante è stata adottata con DCC n. 24 del 26/03/2013;

Verificato che tale Variante è stata pubblicata ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 comma 8 della L.R. 11/2004 e s.m.i., mediante deposito, unitamente al provvedimento di adozione, in libera visione al pubblico, nell'orario d'ufficio presso la segreteria Comunale, a partire dal 16/04/2013 e fino al 15/05/2013 compreso. Il termine per la presentazione delle osservazioni scadeva il giorno 14/06/2013;

Dato atto che nei termini previsti non sono pervenute osservazioni;

Considerato altresì che la Variante non comporta alcun impegno di spesa per l'Amministrazione, trattandosi di progetto predisposto su incarico conferito dalla Ditta proponente e che tutte le spese connesse, come previsto dall'art. 6 dell'Atto di Accordo sono a carico della Ditta richiedente e sono state già versate alla data della stipula dell'Atto di Accordo in data 15.03.2013 al n. 9.035 di Rep. del Segretario Generale del Comune di Bassano del Grappa, e quindi non risultano, allo stato attuale, riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico – finanziaria del Comune programmata;

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;

Con voti favorevoli n. 17, contrari n. 2 (Facchinello, Poletto) espressi dai n. 19 consiglieri votanti con l'ausilio del sistema elettronico di cui all'art. 71 del vigente regolamento del Consiglio Comunale, su n. 25 consiglieri presenti essendosi astenuti n. 6 (Bernardi, Bizzotto Gianpaolo, Facchin, Marin, Monegato, ;Zen)

DELIBERA

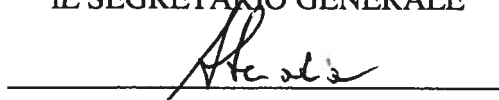
- 1) di **dare atto** che nei termini stabili per legge, non sono pervenute osservazioni alla Variante in oggetto;
- 2) di **approvare** la variante al PI, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, denominata "Fascicolo unico degli elaborati di variante relativa all'Accordo pubblico – privato n. 6 denominato: Piazza Zaine ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004" (**Allegato sub A**);
- 3) di **dare atto** che la deliberazione non comporta alcun onere a carico del Comune trattandosi di progetto predisposto su incarico conferito dalla Ditta proponente;
- 4) di **depositare** la Variante al P.I. approvata presso la sede comunale (Area V° Urbanistica Piazza Castello degli Ezzelini, 11);
- 5) di **dare atto** che l'Area Urbanistica provvederà all'adeguamento delle Tavole di Piano e dei Documenti connessi rispetto al PI vigente.

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO GENERALE



Allegato SUB A

Allegato di N. 13 FACCIATE

e deliberazione C.G. n. 60 del 4-07-2013
Il Presidente *Consiglieri* Il Segretario Comunale *Accadia*



COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

PIANO REGOLATORE COMUNALE - P.R.C.

PIANO DEGLI INTERVENTI

FASCICOLO UNICO DEGLI ELABORATI DI VARIANTE RELATIVA
ALL'ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO N. 7 DENOMINATO:
"PIAZZA ZAINÈ" IN CENTRO STORICO (CAMBIO D'USO), AI SENSI
DELL'ARTICOLO 6 DELLA LR 11/2004

adozione: Delibera di C.C. n. 24 in data 26/03/2013
Adottato con deliberazione
del Consiglio Comunale
N. 24 in data 26/03/2013
Il Segretario Generale
dott. Antonello Accadia
Accadia

controdeduzioni
alle osservazioni
e approvazione: Delibera di C.C. n. _____ in data _____

Approvato con deliberazione
del Consiglio Comunale
N. 60 in data 4/07/2013

Il Segretario Generale
dott. Antonello Accadia
Accadia

f.to
IL PROGETTISTA
(Dirigente Area Urbanistica)
dott. Adriano Ferraro

INDICE

Relazione

Scheda Tecnica "Accordo n. 7 – Piazza Zaine"

Estratto carta tecnica comunale - Inquadramento territoriale -

Estratto P.I. vigente

Estratto P.I. variante

Estratto legenda P.I.

RELAZIONE

1. MOTIVAZIONI ED OGGETTO DELLA VARIANTE

Con la presente variante si va ad attuare quanto previsto nell'Atto di "Accordo Pubblico/Privato *Piazza Zaine*, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11", approvato con Del.C.C. n. 9 in data 31/01/2013 e stipulato in data 15/03/2013, Rep. n. 9.035 del Segretario Generale del Comune di Bassano del Grappa.

L'art. 4 dell'Atto di cui sopra prevede, infatti, che l'Accordo debba essere recepito con il provvedimento di adozione e approvazione della variante al P.I. vigente.

L'Accordo e la relativa Variante al P.I. sono finalizzati all'ottenimento del cambio d'uso dell'edificio ubicato a sud di Piazza Zaine, in "Centro storico di pregio" e con "categoria di valore 2" (di cui ai mapp. n. 184 sub 1 - 4- 5- 6- 7, del fg. n. 3), consentendo per il fabbricato in questione le seguenti destinazioni:

"direzionali in tutti i piani e commerciale al piano primo, se funzionalmente accorpato ad attività ed esercizi presenti al piano terra, col mantenimento della destinazione commerciale esistente al piano terra".

Inoltre (vd. Emendamento alla Del.C.C. n. 9 del 31/01/2013 di cui sopra):

"Il proprietario si obbliga per sè, successori ed aventi causa, per almeno 25 anni, a non destinare le porzioni immobiliari di cui al presente accordo a "Case da gioco" e ad altre attività similari e comunque a non utilizzare gli apparecchi di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 110 del Regio Decreto del 18 giugno 1931 n. 773 e successive modifiche e integrazioni. Il proprietario si impegna inoltre ad inserire tale obbligo nei successivi atti di alienazione."

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO PER LA PROCEDURA DI APPROVAZIONE

La variante viene adottata ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i..

3. VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA

L'intervento non comporta variazioni degli indici edilizi.

Ai sensi dell'art. 21 delle N.T.O. del P.I., la quantificazione della dotazione di servizi e attrezzature minima è la seguente:

- Standard residenziale esistente (10mq/150 mc) = mq 356,17/33 x 10 mq/ab = mq 107,93
- Standard direzionale di progetto (100% della Su) = mq 380,79, ridotti per incremento spessori murature a mq 357,83 c.ca
- Differenza dovuta per cambio d'uso = mq 357,83 c.ca - mq 107,93 = mq 249,90 c.ca

Trattandosi di un'area del Centro storico, si ricorre alla monetizzazione degli standard a parcheggio pari a mq 249,90 c.ca.

In sede di progetto edilizio, l'importo di monetizzazione potrà subire modifiche nel caso di aumento della Superficie utile (calcolata indicativamente nella proposta di Accordo in 357,83 mq, come da Allegato 9).

Rispetto al P.A.T. l'area è inclusa nell'ATO R1.1 *"insediativo- residenziale di interesse culturale – Centro Storico di Bassano del Grappa"* (art. 26) e nell' *"Invariante di natura culturale - Centro Storico"* (vd. art. 5 e art. 26).

L'edificio ricade all'interno dell'ambito definito di "urbanizzazione consolidata" (vd. elaborato 5.4b "Trasformabilità") e, ai sensi della tav. 5.3 "Fragilità edificatoria" del P.A.T., ricade in "terreno idoneo dal punto di vista geologico".

L'area non è assoggettata ad alcun tipo di Vincolo ambientale.

5. ELENCO DELLE OPERE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

Il "rilevante interesse pubblico", ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, è dato dal riconoscimento di un importo perequativo pari a € 15.878,70, determinato con modalità di calcolo individuate dalla delibera di G. C. n. 349 del 13/12/2011 e dalla Delibera di G.C. n. 243 del 02/10/2012 (modalità di calcolo n.2 di cui all'allegato sub A) della stessa).

Si evidenzia che la Giunta comunale con propria delibera n. 27 in data 29/01/2013 ha espresso il proprio parere in merito alla valutazione preliminare del "rilevante interesse pubblico" della proposta di Accordo pubblico/privato in oggetto, ai sensi delle Linee guida approvate con delibera di C.C. n. 44 del 21/04/2009, come modificata dalla successiva delibera di C.C. n. 55 del 22/07/2010.

6. SCHEDA TECNICA – ACCORDO 7 "PIAZZA ZAINE"

Con la presente variante viene approvata anche la "Scheda tecnica" relativa all'Accordo pubblico/privato in oggetto, contenente le destinazioni d'uso consentite per l'edificio in questione, la modalità di intervento, i parametri urbanistici, il "rilevante interesse pubblico" e la compatibilità dell'intervento con il P.A.T..

7. MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE DI PI

Individuazione di nuova Area soggetta ad Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 e s.m.i., con progressivo n. 7, nella tav. 2.20 (scala 1:2000) del P.I., di cui, nel presente fascicolo, si riporta l'estratto in scala 1:500, per facilità di lettura.

SCHEDA TECNICA
ACCORDO N. 7 – PIAZZA ZAINE

ACCORDO 7 - PIAZZA ZAINE (CENTRO STORICO)

SCHEMA TECNICA

(modificata come da Emendamento della Del.C.C. n. 9 del 31/01/2013)

INDIVIDUAZIONE

L'ambito del presente Accordo coinvolge un edificio del *Centro storico di pregio*, con "categoria di valore 2", esistente già alla data di stesura del catasto austriaco (1843), confinante a nord con Piazza Zaine, a ovest con Via Vittorelli, a est con Via Vendramini e a sud con altri edifici con "categoria di valore 3".

L'intervento prevede la ristrutturazione e il restauro con cambio di destinazione d'uso dell'immobile.

DESTINAZIONE D'USO

In riferimento all'art. 47 p.to a) delle N.T.O. del P.I., con il presente Accordo sono ammesse, per l'edificio in questione, le seguenti destinazioni d'uso: *"direzionale in tutti i piani e commerciale al piano primo, se funzionalmente accorpato ad attività ed esercizi esistenti al piano terra, col mantenimento della destinazione commerciale esistente al piano terra"*.

Inoltre: *"Il proprietario si obbliga per sé, successori ed aventi causa, per almeno 25 anni, a non destinare le porzioni immobiliari di cui al presente accordo a "Case da gioco" e ad altre attività similari e comunque a non utilizzare gli apparecchi di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 110 del Regio Decreto del 18 giugno 1931 n. 773 e successive modifiche e integrazioni. Il proprietario si impegna inoltre ad inserire tale obbligo nei successivi atti di alienazione."* (vd. Emendamento alla De.C.C. n. 9 del 31/01/2013).

MODALITA' D'INTERVENTO

Il P.I. si attua a mezzo di I.E.D. (Intervento Edilizio Diretto), secondo le modalità definite dagli artt. 45-56 delle N.T.O. del P.I. che disciplinano le "Zone di interesse architettonico ambientale" quali il *Centro storico di pregio*.

PARAMETRI URBANISTICI

L'intervento non comporta variazioni degli indici edilizi.

Ai sensi dell'art. 21 delle N.T.O. del P.I., la quantificazione della dotazione di servizi e attrezzature minima è la seguente:

- Standard residenziale esistente (10mq/150 mc) = mq 356,17/33 x 10 mq/ab = mq 107,93
- Standard direzionale di progetto (100% della Su) = mq 380,79, ridotti per incremento spessori murature a mq 357,83 c.ca
- Differenza dovuta per cambio d'uso = mq 357,83 c.ca - mq 107,93 = mq 249,90 c.ca

Trattandosi di un'area del Centro storico, si ricorrerà alla monetizzazione degli standard a parcheggio pari a mq 249,90 c.ca. Si evidenzia, comunque, la vicinanza dell'edificio ai parcheggi pubblici di Piazza Terraglio, di Prato Santa Caterina, di Margnan e dell'ex Ospedale.

In sede di progetto edilizio, l'importo di monetizzazione può subire modifiche nel caso di aumento della Superficie utile (calcolata indicativamente nella proposta di Accordo in 357,83 mq, come da Allegato 9).

ELENCO DELLE OPERE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

Riconoscimento di un importo perequativo in sede di stipula del relativo Atto di Accordo pubblico/privato, pari ad € 15.878,70, determinato con modalità di calcolo individuate dalla delibera di G. C. n. 349 del 13/12/2011 e dalla Delibera di G.C. n. 243 del 02/10/2012 (modalità di calcolo n.2 di cui all'allegato sub A) della stessa).

COMPATIBILITA' CON IL PAT

L'intervento previsto dall'Accordo è compatibile con quanto previsto dal P.A.T. in quanto:

tav. 5.1 – Vincoli: non ci sono vincoli nell'area in oggetto;

tav. 5.2 – Invarianti: l'area è interessata dall' "Invariante di natura culturale – centro storico" (art. 5, p.to B; art. 26, ATO R1.1);

tav. 5.2a - Insiemi urbani del centro Storico" - "Insieme n. 2" (art. 11.1.5), che *"comprende:*

- *la prima cerchia di mura del Borgo urbano, (sec. XII – XIII)*
- *le mura del secolo XIV con il Castello Inferiore.*

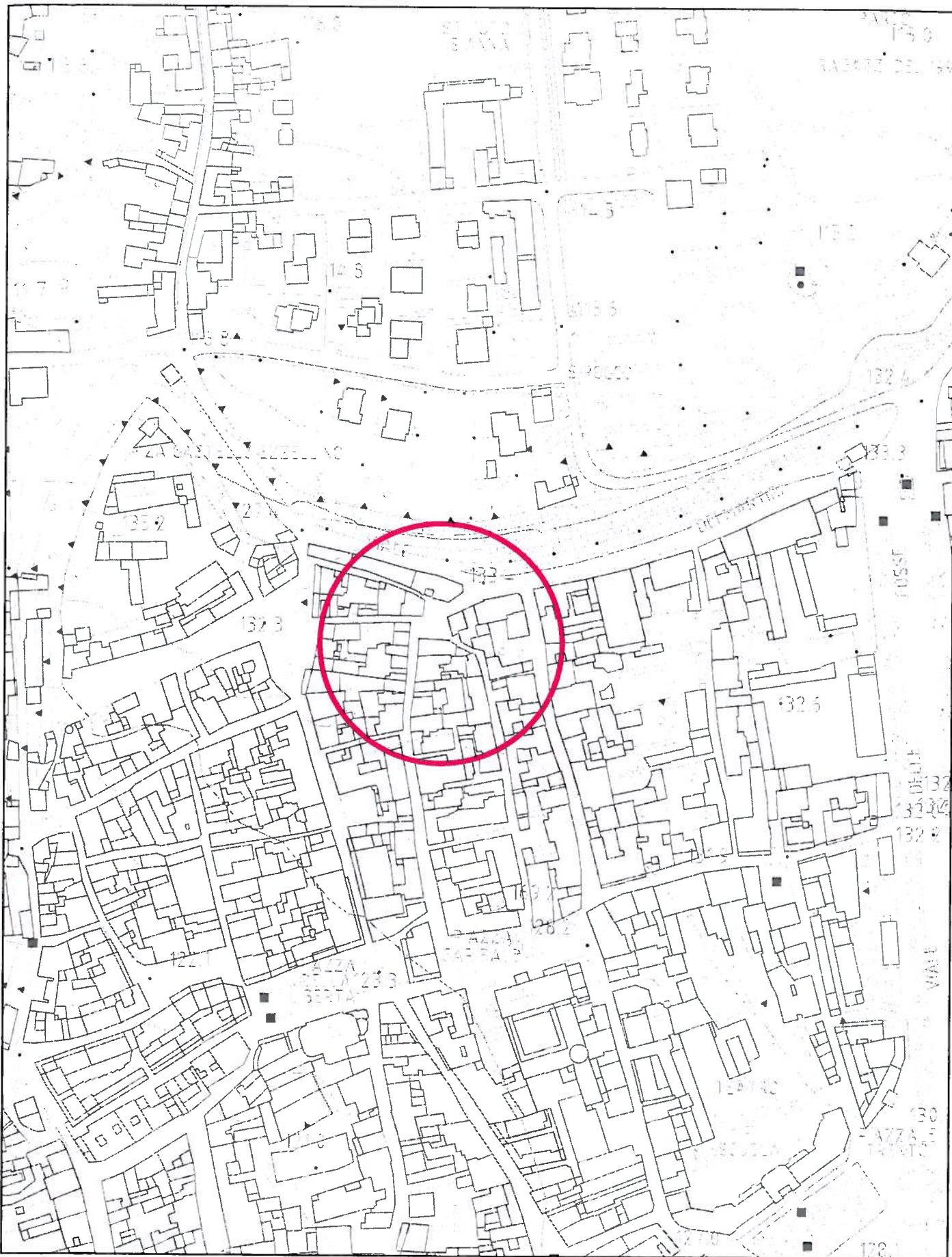
E' un insieme di notevole valore urbanistico ed architettonico, identificativo della morfologia urbana storica e delle principali funzioni amministrative, politiche e commerciali, storicamente consolidate nel nucleo centrale della città".

tav. 5.3 – Fragilità: l'area ricade all'interno del "terreno idoneo all'edificazione dal punto di vista geologico"

tav 5.4.b – Trasformabilità: ATO R1.1 "insediativo- residenziale di interesse culturale – Centro Storico di Bassano del Grappa" (art. 26); l'area per cui si chiede l'intervento ricade all'interno dell'ambito definito di "urbanizzazione consolidata".

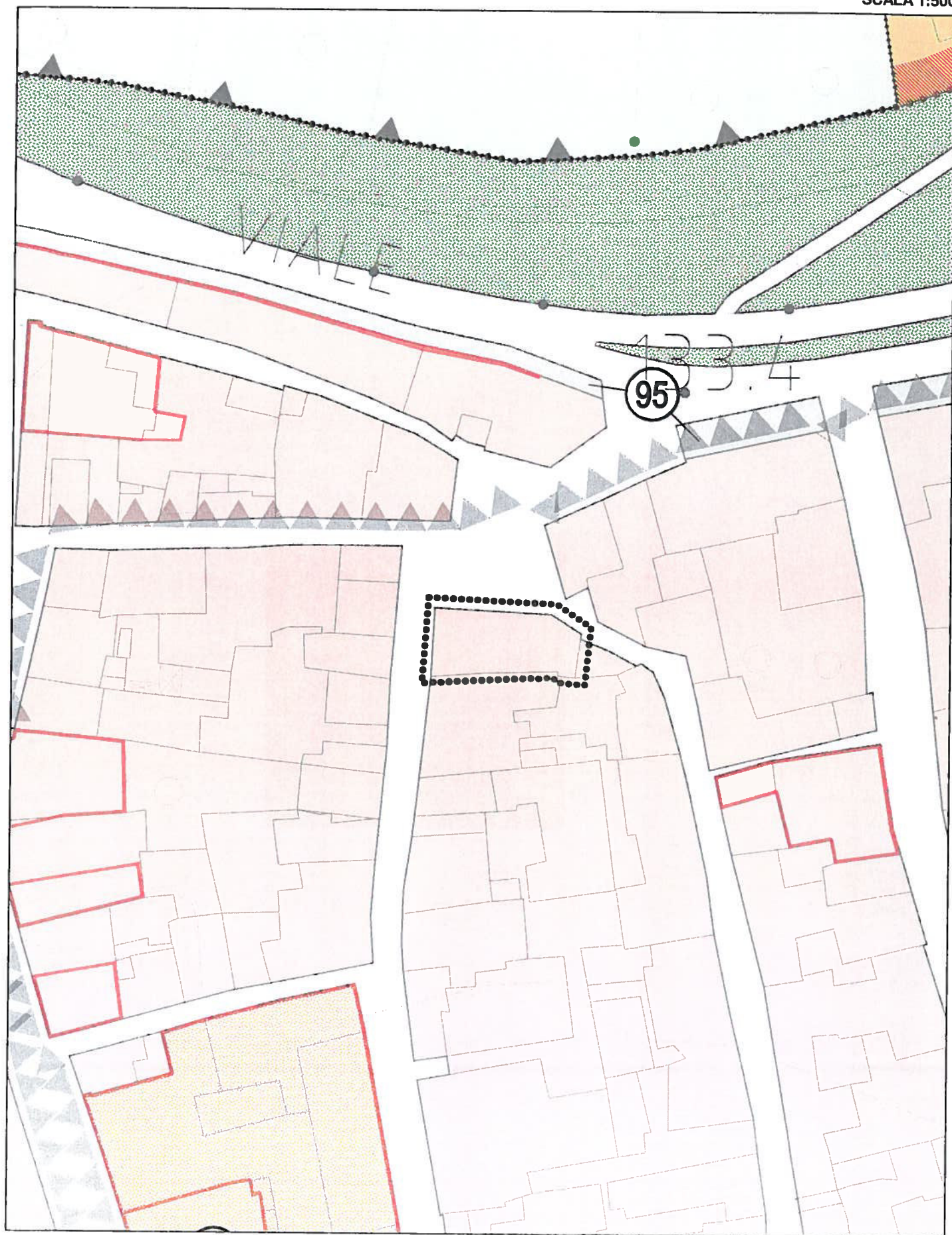
L'intervento, inoltre, non comporta modifiche al dimensionamento del P.A.T. per l'ATO R1.1.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

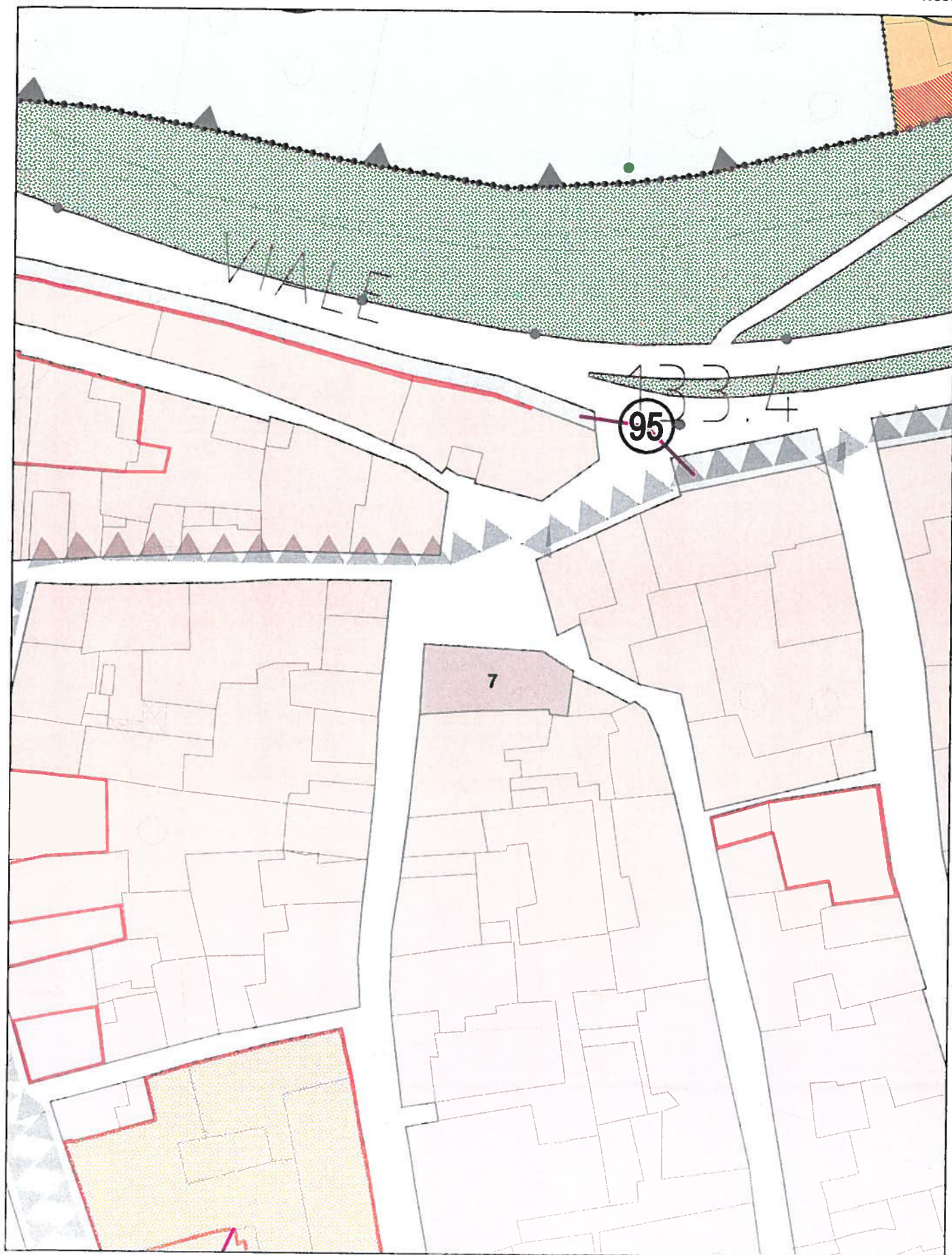


LOCALIZZAZIONE DELLA VARIANTE 

**ESTRATTI PI
VIGENTE / VARIANTE**



STRALCIO TAV.20 ZONIZZAZIONE
area interessata dalla variante



Comune comunale

Zone per funzioni residenziali

Zone di interesse architettonico ambientale

Art. 25,26 e titolo IV



Centri o storici di pregio



Nuclei civici minori



Ville e complessi monumentali



Superfici fondarie



Aree di nuove edificazioni con tipologie definite di prontuario

Art. 51 punto 4

Verde di contesto



Parchi, giardini e contesti di particolare valore ambientale e paesaggistico



Aree di pertinenza funzionale e formale dell'edificio



Aree a verde privato da conservare

Art. 25,26 e titolo IV

Tipologie di intervento edili esistenti di interesse storico e ambientale



Categoria di valore 1



Categoria di valore 1 - edifici vincolati ai sensi del Dgs 42/04 - parte II



Categoria di valore 2



Categoria di valore 2 - edifici vincolati ai sensi del Dgs 42/04 - parte II



Categoria di valore 3



Categoria di valore 5



Arredi da beni culturali vincolati ai sensi del Dgs 42/04 - parte II

Zone residenziali



Zone residenziali a intervento diretto

Art. 25,27,29



Zone residenziali soggette a PUA

Art. 25,28,29

Zone per funzioni produttive



Zone produttive a intervento diretto

Art. 25,30,34



Zone produttive soggette a PUA

Art. 25,31,34



Zone per strutture alberghiere a intervento diretto

Art. 25,32,34



Zone per strutture alberghiere soggette a PUA

Art. 25,32,34



Zone agro-industriali a intervento diretto

Art. 25,33,34

Fasce di rispetto edifici produttivi

Art. 35



Arredi soggetti a procedura di Spuntello Unico Attività Produttive

Art. 85



Arredi di collezione di cave

Art. 62

Zone per funzioni pubbliche



Aree per istruzione

Art. 39,40

- 2 scuola materna
- 3 scuola elementare
- 4 scuola dell'obbligo

- 5 scuola superiore e specializzata
- 7 scuola professionale



Aree per attrezzature di interesse comune

Art. 39,40

- 9 chiese
- 10 centri religiosi e di parocchia
- 11 conventi
- 14 museo
- 15 biblioteca
- 16 centro culturale
- 17 centro sociale
- 18 sale riunioni, mostre ecc.
- 19 sede associative
- 20 campo nomadi
- 22 teatro
- 25 centri comunitari
- 27 case per anziani
- 28 casa assistenza diversamente abili
- 30 farmacia
- 32 centro ambulatorio polimedico
- 33 casa di cura
- 34 ospedale
- 37 municipio
- 38 delegazione comunale
- 39 uffici pubblici in genere
- 43 carabinieri
- 44 pubblica sicurezza

- 45 vigili del fuoco
- 46 caserma
- 48 guardia di finanza
- 49 guardia forestale
- 52 ufficio postale
- 54 impianti telefonici
- 56 mercato
- 60 esposizioni e fiere
- 61 centro di ricerca privato
- 64 impianti gas
- 65 impianti en, elettrica
- 67 impianti depurazione
- 68 impianti incenerimento
- 69 impianti trattamento rifiuti
- 70 pubblica sicurezza
- 71 piazzole ecologiche
- 72 aree attrezzate sosta camper
- 73 stazione ferroviaria
- 74 stazione autobus extraurbana
- 75 stazione rifornimento e servizio
- 99 ostelli



Aree per attrezzature sportive e verdi

Art. 39,40

- 82 area gioco bambini
- 83 giardino pubblico di quartiere
- 84 impianti sportivi non agonistici
- 85 impianti sportivi agonistici
- 86 area a parco

- 88 campi da tennis
- 89 piscina
- 91 percorsi attrezzati
- 93 palestre - palezzi, dallo sport
- 95h area a parco con presettori



Aree per parcheggi

Art. 39,40

- 95 area parcheggio
- 95h area parcheggio con presettori

Arredi soggetti a accertati, concertazioni, partecipazione e crediti edilizi



Aree soggette ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004

Art. 4



Terroni non idonei esecogestibili e credito edilizio

Art. 6

Zone per funzioni agricole



Zone agricole dimantate

Art. 36,37



Zone agricole di collina

Art. 36,37



Zone agricole uscite

Art. 36,37



Zone agricole di pianura: spazi aperti di valore culturale

Art. 36,37



Zone agricole di pianura: spazi aperti del libero

Art. 36,37



Zone agricole di pianura

Art. 36,37



Zone agricole di pianura: direttive della naturalità

Art. 36,37



Zone agricole "Parco delle rogge"

Art. 36,37,38



Piani Urbanistici Attivati



PUA obbligatori

Art. 28,29,31,32,34



PUA vigenti e confermati con zonizzazione interna non vincolata

Art. 84

Zone per la mobilità



Zone ferroviarie

Art. 42



Viabilità di progetto

Art. 41



Parcorsi ciclo-pedonali di progetto

Art. 17,41

Fasce di rispetto



Aree limitati ad acque superficiali

Art. 18,43

Fasce di in edificabilità in zone agricole

Art. 18



Elettrodotti: distanze di prima approssimazione

Art. 20



Centrici: fasce di rispetto

Art. 15



Discariche: fasce di rispetto

Art. 20



Depuratori: fasce di rispetto

Art. 20



Viatico paesaggistico

Art. 5



Viatico idrogeologico forestale

Art. 5

Copia su supporto informatico, costituita da un esemplare e da numero _1_ allegati per complessive numero _19_ 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, 25 luglio 2013

*Firmato digitalmente dall'incaricato
Federica Peron*