



## COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO:** Variante n. 5/2018 al Piano degli Interventi di recepimento dell'atto di Accordo pubblico/privato per la rigenerazione urbana dell'area degradata "Ex ENEL" sita tra Viale Pecori Giraldi e Viale Vicenza. Ditte: A.G.M. Srl. e Autoserenissima Srl. Adozione ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.

L'anno 2018 il giorno VENTI del mese di DICEMBRE 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. Poletto Riccardo	P		
2. Reginato Giovanni	P		
3. Bertoncello Paola	P		
4. Borsato Gianandrea		A	
5. Ferraro Carlo	P		
6. Bussolaro Alice	P		
7. Fiorese Antonio	P		
8. Merlo Mariella	P		
9. Faccio Alessandro	P		
10 Dal Molin Valeria	P		
11 Farronato Sara	P		
12 Bizzotto M. Stefania	P		
13 Rossi Alessandro	P		
14 Masolo Renzo	P		
15 Santini Teresina	P		
16 Bernardi Bruno	P		

17. Finco Maria Federica
18. Marin Roberto
19. Monegato Stefano
20. Scotton Mariano
21. Savona Alessio
22. Bizzotto Tamara
23. Bernardi Dario
24. Conte Annamaria
25. Zonta Andrea

	P	A	G
17. Finco Maria Federica	P		
18. Marin Roberto	P		
19. Monegato Stefano	P		
20. Scotton Mariano		A	
21. Savona Alessio		A	
22. Bizzotto Tamara	P		
23. Bernardi Dario		A	
24. Conte Annamaria		A	
25. Zonta Andrea	P		

Presenti n. 20 Assenti n. 5

Assistono altresì i Sigg. ri Assessori:

	P	A
1. Campagnolo Roberto		A
2. Bertoncello Erica		A
3. Busnelli Maria Cristina	P	
4. Cunico Giovanni Battista	P	

5. Mazzocchin Oscar
6. Nichele Chiara
7. Vernillo Angelo

	P	A
5. Mazzocchin Oscar	P	
6. Nichele Chiara	P	
7. Vernillo Angelo	P	

Assume la presidenza il Consigliere Prof. Carlo Ferraro

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) M. Stocco data 7/12/2018

#### 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) Accadia data 11/12/2018  
dott. A. ACCADIA

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

Nominati scrutatori i Signori: DAL MOLIN VALERIA - MERLO MARIELLA - ZONTA ANDREA

Si passa a trattare l'oggetto di cui sopra.

**Oggetto: Variante n. 5/2018 al Piano degli Interventi di recepimento dell'atto di Accordo pubblico/privato per la rigenerazione urbana dell'area degradata "Ex ENEL" sita tra Viale Pecori Giraldi e Viale Vicenza. Ditte: A.G.M. Srl. e Autoserenissima Srl. Adozione ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.**

**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.
- 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.
- Le linee guida sopracitate dettano dei criteri che stabiliscono anche la modalità e i presupposti su cui si fonda il contenuto del rilevante interesse pubblico, quale elemento a base dell'istituto normativo dell'accordo;
- per il calcolo del "corrispettivo di interesse pubblico" la Giunta Comunale, con deliberazione n. 349 del 13.12.2011 e n. 243 del 02.10.2012 e n. 17 del 04.02.2014 ha stabilito le modalità e i criteri economici con cui procedere alla verifica preventiva del "rilevante interesse pubblico" mediante determinazione del "Tornaconto Privato" e del conseguente "corrispettivo di interesse pubblico" dovuto, pari al 50 % del sopracitato "tornaconto privato".
- In data 4/06/2015 con DCC n. 46 il sindaco di Bassano del Grappa 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 del Sindaco" in cui sono evidenziati gli obiettivi da raggiungere in materia di pianificazione urbanistica, con particolare riferimento alle "azioni strategiche" di limitare il consumo del suolo preferendo invece la rigenerazione urbana delle aree esistenti, ed alle iniziative ("progetto interessi condivisi") di accordi pubblici-privati in variante che riguardino aree dismesse.
- Le ditte A.G.M. Srl e Autoserenissima Srl, hanno presentato una proposta di accordo pubblico-privato, rispettivamente come ditta proprietaria e ditta promotrice, acquisita in data 04/05/2017 con prot. 28302 e opportunamente adeguata con prot. 38031 in data 15/06/2017, prot. 51689 in data 10/08/2017, prot. 17416 in data 7/03/2018, prot. 25843 in data 10/04/2018, prot. 33313 in data 10/05/2018 e con prot. 36088 del 21/05/2018, per l'attuazione di un intervento di rigenerazione urbana dell'area degradata "Ex ENEL" sita tra Viale Pecori Giraldi e Viale Vicenza, finalizzato all'insediamento di un immobile ad uso artigianale e commerciale, tramite I.E.D. convenzionato.
- ai sensi del punto 2.6 delle linee guida suddette, la Giunta comunale con deliberazione n. 177 in data 05.06.2018 ha motivatamente espresso la propria valutazione preliminare di rilevante interesse pubblico sulla proposta di accordo pubblico-privato in argomento.
- in conformità all'art. 2.8 delle linee guida ed a seguito dei precedenti incontri sulle "politiche per lo sviluppo del sistema commerciale in adempimento alla LR 50/2012", 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. n. 43948/2018 e Prot. n. 43549 in data 19/06/2018;

- Ai sensi del punto 2.10 delle linee guida, il Consiglio comunale con propria delibera n. 40 in data 28/06/2018, ha approvato lo Schema di Accordo presentato dalle ditte in data 21/05/2018 al prot. 36088 e confermato la valutazione di rilevante interesse pubblico espressa dalla Giunta comunale con la succitata deliberazione n. 177 in data 05.06.2018;
- Come riportato nella D.C.C. n. 40 in data 28/06/2018 suddetta, l'iniziativa risulta quindi opportuna sotto il profilo del rilevante interesse pubblico in quanto la proposta soddisfa i presupposti principali riportati nelle linee guida, valutati in termini di:
  - a) coerenza strategica con gli obiettivi stabiliti dal PAT e con gli altri strumenti e documenti della pianificazione e programmazione comunale;
  - b) coerenza con gli obiettivi di sostenibilità economica, sociale, ambientale, culturali e paesaggistici;
  - c) demolizione di opere incongrue, eliminazione degli elementi di degrado o della realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, culturale e paesaggistica e ambientale del territorio derivante dall'intervento preposto.
- nello specifico, la proposta soddisfa il "rilevante interesse pubblico" anche dalla verifica economica preventiva effettuata sulla scorta della relazione di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate (prot. n. 13573/18 del 21/02/2018) dalla quale si determina, secondo quanto definito con D.G.C. n. 243 del 02.10.2012, un "Corrispettivo per interesse pubblico" (pari al 50% del "Tornaconto del privato") di € 37.250,00 da conferire mediante:
  - a) il versamento, all'atto della stipula della convenzione ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/01 per il P.D.C., della somma di € 37.250,00, pari al "*corrispettivo per interesse pubblico*" dovuto (37.250,00 €), derivante dal "tornaconto privato" stimato dall'Agenzia delle Entrate (€ 74.500,00);
  - b) l'ulteriore realizzazione, a spese del proponente, del completamento del marciapiede tra Viale Pecori Giraldi e Viale Vicenza, con relativo attraversamento pedonale di collegamento al marciapiede antistante sul lato nord di viale Vicenza per un importo di € 19.100,00, desunto dal computo metrico estimativo allegato alla proposta di accordo;
- la proposta prevede altresì i seguenti elementi di "rilevante interesse pubblico":
  1. la rigenerazione urbana ed economica del tessuto urbano riferito all'ambito in oggetto, ricadente nell'area classificata degradata dal PI vigente (scheda n.3) ai sensi della LR 50/2012;
  2. l'attuazione dei principi e finalità della LR 11/2004 di "Governo del Territorio" che promuove gli interventi di recupero delle zone già edificate e aree degradate, della LR 50/2012 sul settore del commercio che punta all'insediamento di nuove attività nelle aree degradate interne ai centri storici e centri urbani, e della LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo che detta disposizioni per limitare l'utilizzo di aree libere allo scopo preciso di recuperare le aree degradate e già edificate;
  3. la diminuzione della consistenza edilizia rispetto all'esistente secondo le finalità della LR 50/2012 sugli ambiti degradati;
  4. sotto lo stretto profilo sociale ed economico, l'insediamento di una attività (vendita e riparazione autoveicoli) con destinazione compatibile rispetto al contesto circostante (destinazioni direzionali, commerciali e residenziali a bassa densità) senza particolari aggravii ai flussi di traffico attuali;
  5. la permanenza ed ampliamento di un'attività già presente nel territorio bassanese con possibilità di sviluppo occupazionale (impiego di 17 - 20 persone);
  6. la realizzazione e il vincolo ad uso pubblico di standard pubblici a parcheggio in misura minima non inferiore a mq. 758 da eseguire in fase di realizzazione dell'edificio in progetto, che sarà collegato con un marciapiede, realizzato a cura e spese del Privato e vincolato ad uso pubblico anche'esso, al marciapiede esistente sul lato nord di viale Vicenza che va verso il centro città;

7. la demolizione completa degli edifici esistenti con sgombero del materiale di risulta e pulizia dell'area;
  8. la riqualificazione dell'area nord, identificata come Comparto A2, con la creazione di aiuole verdi e la piantumazione di alberature lungo i margini dell'area a parcheggio e lungo viale Vicenza in continuità con il filare alberato esistente sul lato nord di quest'ultimo, dando così continuità ai percorsi e agli elementi costitutivi ed identificativi dell'asse urbano di ingresso alla città;
  9. la predisposizione in sede di progetto edilizio di due colonnine per la ricarica di auto elettriche;
  10. la rispondenza, sotto il profilo sociale ed economico, agli obiettivi fissati dalla legge regionale di riforma del settore del commercio (l.r. n. 50/2012), la quale ha inteso favorire il "ritorno" delle attività commerciali nel tessuto urbano consolidato, o "centro urbano", incentivando a tale scopo il recupero di aree degradate o dismesse site all'interno dei centri abitati ed il loro riutilizzo per l'insediamento di attività commerciali;
  11. la restituzione alla vita economica e alla fruizione collettiva di un'ampia area, attualmente occupata da fabbricati in stato di abbandono, valorizzando altresì una delle direttrici di ingresso alla città;
- la proposta prevede inoltre, in sede di rilascio del Permesso di Costruire:
    - a) il versamento della somma di 48.512,00 (mq 758 x 64 €/mq.), quale contributo aggiuntivo dovuto per il vincolo di uso pubblico sulle superfici a parcheggio (calcolato secondo la superficie minima a parcheggio pubblico prevista dall'Accordo), in luogo della cessione. Tale importo sarà precisamente determinato in sede di progetto edilizio e potrà risultare superiore, in funzione delle superfici a standard effettivamente dovute (indicativamente stimato nell'accordo in € 78.185,00);
    - b) la corresponsione del Contributo di Costruzione come "nuova costruzione" secondo le superfici che saranno previste nel progetto edilizio (indicativamente stimato nell'accordo in circa € 88.903,09).
  - l'Accordo pubblico-privato, valutata di rilevante interesse pubblico, risulta quindi costituita dalla seguente documentazione tecnica, depositata in atti:
    1. Schema di Accordo (prot. 36088 del 21/05/2018);
    2. Scheda Urbanistica di Sintesi (prot. 36088 del 21/05/2018);
    3. Relazione Tecnico-Descrittiva (prot. 36088 del 21/05/2018);
    4. Allegato 1 - Inquadramento territoriale ed urbanistico (prot. 51689 del 10/08/2017);
    5. Allegato 3 - Perizia di Stima del Tornaconto (prot. 51689 del 10/08/2017);
    6. Allegato 4 - Quadro economico "Opere di interesse pubblico esterne all'area di proprietà" (prot. 28302 del 04/05/2017);
    7. Dichiarazione di compatibilità con il PAT (prot. 25843 del 10/04/2018);
    8. Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza – VincA (prot. 25843 del 10/04/2018);
    9. Rapporto Ambientale Preliminare (RAP) per la verifica di assoggettabilità a Valutazione - Ambientale Strategica – VAS (prot. 25843 del 10/04/2018);
    10. Relazione Idrogeologica e Verifica di Compatibilità Idraulica (prot. 25843 del 10/04/2018);
- nonché dalla dichiarazione di proprietà degli immobili in forma di Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà (prot. 28302 del 04/05/2017);
- e con l'esclusione, in ragione del suo carattere ipotetico, del seguente elaborato:
- Allegato 2 - Ipotesi progettuale di edificazione (prot. 51689 del 10/08/2017);
- Con atto n. 223.959 di Rep. in data 25/10/2018 del notaio Dott. Giuseppe Fietta, è stato stipulato, secondo lo schema di Accordo approvato dal Consiglio Comunale, l'Atto di Accordo Pubblico/Privato per la rigenerazione urbana dell'area degradata "Ex ENEL" sita tra Viale Pecori Giraldi e Viale Vicenza, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 Aprile 2004, n. 11, fra il

Comune di Bassano del Grappa e le ditte A.G.M. Srl e Autoserenissima Srl;

- L'argomento è stato trattato dalla 3<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente "Urbanistica ed Arredo Urbano" nel corso delle sedute del 30/05/2018, 07/06/2018, 14/06/2018 e 11/12/2018.

**Dato atto** che all'art. 3 del suddetto atto di accordo è stabilito che il Comune dovrà provvedere all'approvazione di una apposita variante urbanistica al Piano degli Interventi, secondo i contenuti meglio descritti nella "Scheda urbanistica di sintesi" prot. 36088 in data 21/05/2018, allegata all'atto stesso sotto la lettera A), finalizzata al suo recepimento e conferma nel medesimo strumento di pianificazione (P.I.), senza pregiudizio dei diritti di terzi.

**Considerato che:**

- a. la ditta A.G.M. Srl sopra citata è proprietaria esclusiva degli immobili ricadenti nel Comune censuario di Bassano del Grappa, individuati con i mappali n. 289, 363, 380 Foglio n. 23 e n. 484, 45 e 135 Fg. 22;
- b. le ditte proponenti, nello specifico, intendono ottenere l'assenso al cambio di zona da "Zona per funzioni pubbliche" ad "Area soggetta ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004" per la realizzazione di un immobile ad uso artigianale e commerciale da destinare ad autofficina e vendita di autoveicoli, con demolizione degli edifici esistenti degradati, in precedenza utilizzati per la gestione del servizio elettrico pubblico dalla società "ENEL", edificazione da attuarsi mediante intervento edilizio diretto con Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, riducendo le superfici utili e i volumi esistenti;
- c. gli immobili ricadono nelle zone classificate dal PI come:
  - Zona per funzioni pubbliche - Area per attrezzature di interesse comune n. 65 "Area per impianti energia elettrica Esistente" – ambito soggetto a Piano Urbanistico Attuativo obbligatorio n. 31 (Comparto A1);
  - Zona per funzioni pubbliche - Area per parcheggi n. 95 "Area a parcheggio Esistente" – ambito soggetto a Piano Urbanistico Attuativo obbligatorio n. 29 (Comparto A2);entrambe normate dagli artt. 39 e 40 delle NTO;
- d. per le aree per funzioni pubbliche "esistenti" non valgono le norme di decadenza legate alla durata quinquennale del PI ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004;
- e. con la Variante al PI di adeguamento alla LR 50/2012, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 30/07/2015, gli stessi immobili sono stati individuati come "area di degrado edilizio" n. 3 interna alla perimetrazione di "Centro Urbano";

**Riscontarto che**, sotto il profilo urbanistico-edilizio per consentire nell'area in oggetto l'insediamento mediante accordo pubblico-privato di un immobile ad uso artigianale e commerciale tramite I.E.D. convenzionato si rende necessario procedere con la Variazione del Piano degli Interventi, apportando le seguenti modifiche elencate nella "scheda urbanistica di sintesi" allegata all'atto stipulato:

- modifica della cartografia di PI per trasformazione urbanistica dell'area in oggetto da "*Zona per funzioni pubbliche - Area per attrezzature di interesse comune n. 65 "Area per impianti energia elettrica - Esistente" – ambito soggetto a PUA obbligatorio n. 31 (Comparto A1) e Zona per funzioni pubbliche - Area per parcheggi n. 95 "Area a parcheggio - Esistente" – ambito soggetto a PUA obbligatorio n. 29 (Comparto A2)* ad "*Area soggette ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004*" con numerazione dell'accordo;
- modifica del "Registro degli accordi" con introduzione del fascicolo di variante al PI e relativa "scheda urbanistica di sintesi" dell'Accordo;
- modifica all' "Abaco dei parametri stereometrici" con stralcio della Zona per attrezzature di interesse comune n. 65 "*Area per impianti energia elettrica - Esistente*" – ambito soggetto a Piano Urbanistico Attuativo obbligatorio n. 31 e stralcio della Zona per attrezzature di interesse

comune n. 95 "Area a parcheggio - Esistente" – ambito soggetto a Piano Urbanistico Attuativo obbligatorio n. 29;

**Visto** l'elaborato denominato "*Variante n. 5/2018 al P.I. di recepimento dell'atto di Accordo pubblico/privato per la rigenerazione urbana dell'area degradata "Ex ENEL" sita tra Viale Pecori Giraldi e Viale Vicenza - Ditte: A.G.M. Srl. e Autoserenissima Srl. - ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 - 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, che ha già provveduto a versarle mediante bonifico in data 22/10/2018 dell'Istituto Bancario Intesa SanPaolo SpA, come da art. 6 dell'atto di accordo e quindi non risultano, allo stato attuale, riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria del Comune programmata.

**Dato atto** che i tempi e le modalità di attuazione degli interventi previsti dall'Accordo saranno disciplinati in apposito e separato atto di convenzione ai sensi dell'art 28 bis del DPR 380/2001 in sede di P.d.C.;

**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;

**Vista** la Variante di revisione parziale al Piano degli Interventi adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 80 del 29/11/2018;

**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;

**Constatato** che la Variante in argomento risulta coerente con le disposizioni della precedente Variante al PI di adeguamento alla LR 50/2012 (Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto), approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 30/07/2015, in quanto prevede, mediante la procedura dell'accordo pubblico-privato, la rigenerazione urbana degli immobili esistenti ricadenti nell'area degradata con scheda n. 3 e ubicati all'interno della perimetrazione del "Centro urbano".

**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 promuovere la riqualificazione e rigenerare del tessuto urbano esistente, rispettando inoltre le seguenti disposizioni normative della legge stessa:

- quelle dell'art. 12 comma 1, trattandosi di intervento sempre consentito perché ricadente negli ambiti di urbanizzazione consolidata LR 14/2017;

- quelle dell'art. 12 comma 1, trattandosi di intervento riconducibile all'art. 6 della medesima legge, di riqualificazione urbana di aree classificate dal P.I. vigente degradate (mediante Permesso di Costruire convenzionato);
- quelle dell'art. 13 comma 1, la Variante in argomento prevede la rigenerazione del tessuto esistente e quindi non comporta consumo di suolo.

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;

Ad unanimità di voti, espressi nei modi di legge;

Uditi gli interventi di cui all'allegata discussione;

#### **PRESIDENTE**

Assessore, prego.

#### **Assessore NICHELE**

Anche in questo caso si tratta semplicemente di una variante che recepisce integralmente i contenuti dello schema di accordo già approvato da questo Consiglio con delibera del giugno di quest'anno, quindi sostanzialmente recepiamo le nuove destinazioni previste dall'accordo. La variante, quindi, che adottiamo questa sera sarà oggetto di periodo di osservazioni, quindi di controdeduzioni, per poi un ulteriore passaggio in Consiglio per l'approvazione. Dopo questo passaggio sarà possibile proseguire con il permesso di costruire convenzionato e quindi veder realizzata questa importante attività di riqualificazione di un'area alle porte della città.

#### **PRESIDENTE**

Grazie. La discussione è aperta. Prego, Consigliere Bernardi.

#### **Consigliere Bruno BERNARDI - Più Bassano**

Credo valga la pena sottolineare questo passaggio. L'abbiamo già fatto, ma, insomma, è un percorso non facile perché sappiamo quante aree dismesse abbiamo nella città e quanto sia importante per la città trovare il modo di recuperarle. Abbiamo avuto grandi difficoltà, perché spesso il recupero significa anche magari, come dire?, sì, bisogna trovare anche un equilibrio economico, di interesse economico, che magari qualche volta contrasta con gli interessi economici e quindi ci si ferma a questo punto e non si riescono a portare avanti ristrutturazioni e rigenerazioni di tessuti urbani che da anni sono fermi. Conosciamo bene la vicenda che abbiamo vissuto precedentemente, ma questa qui sembra che, anche per la natura dell'intervento, possa arrivare... e noi ci auguriamo tutti che arrivi a completare il percorso, perché è un pezzo importante della città. Ce ne sono tanti altri. Credo che dovremmo sempre più restare fermi sul fatto che si possa qualificare e rigenerare, ma non si possa utilizzare nuovo terreno non compromesso. Questa è una strada molto importante che io spero che proprio - come dire? - nella testa dei bassanesi, di chiunque si occupi della città, rimanga proprio una pietra ferma su questa cosa. Quindi ringrazio anche l'Assessore che sta portando avanti questa cosa. Auguriamoci veramente di vedere prossimamente quell'area rigenerata e riutilizzata. Grazie.

## **PRESIDENTE**

Grazie. Altre richieste di parola non ne vedo, quindi dichiaro chiusa la discussione. Passiamo alle dichiarazioni di voto. Non vedo dichiarazioni di voto, quindi dichiaro chiuse anche le dichiarazioni di voto. Dichiaro inizio votazione.

**Non essendoci ulteriori richieste di intervento, il sig. Presidente pone in votazione, per alzata di mano, il punto nr 13 all'ordine del giorno in trattazione.**

## **PRESIDENTE**

Fine votazione:

**Consiglieri presenti n. 20**

**Consiglieri assenti n. 5** (Borsato G., Scotton M., Savona A., Bernardi D., Conte A.)

**Voti favorevoli n. 20**

**Approvato**

## **DELIBERA**

- 1. di recepire l'Atto di Accordo Pubblico/Privato per la rigenerazione urbana dell'area degradata "Ex ENEL" sita tra Viale Pecori Giraldi e Viale Vicenza, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 Aprile 2004, n. 11, fra il Comune di Bassano del Grappa e le ditte A.G.M. Srl e Autoserenissima Srl, stipulato in data 25/10/2018 al n. 223.959 di Rep. del notaio Dott. Giuseppe Fietta (in rispondenza allo Schema di Accordo approvato dal Consiglio Comunale con propria delibera n. 40 in data 28/06/2018) composto dalla seguente documentazione tecnica depositata in atti**
  - Schema di Accordo (prot. 36088 del 21/05/2018);
  - Scheda Urbanistica di Sintesi (prot. 36088 del 21/05/2018);
  - Relazione Tecnico-Descrittiva (prot. 36088 del 21/05/2018);
  - Allegato 1 - Inquadramento territoriale ed urbanistico (prot. 51689 del 10/08/2017);
  - Allegato 3 - Perizia di Stima del Tornaconto (prot. 51689 del 10/08/2017);
  - Allegato 4 - Quadro economico "Opere di interesse pubblico esterne all'area di proprietà" (prot. 28302 del 04/05/2017);
  - Dichiarazione di compatibilità con il PAT (prot. 25843 del 10/04/2018);
  - Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza – VincA (prot. 25843 del 10/04/2018);
  - Rapporto Ambientale Preliminare (RAP) per la verifica di assoggettabilità a Valutazione - Ambientale Strategica – VAS (prot. 25843 del 10/04/2018);
  - Relazione Idrogeologica e Verifica di Compatibilità Idraulica (prot. 25843 del 10/04/2018);nonché dalla dichiarazione di proprietà degli immobili in forma di Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà (prot. 28302 del 04/05/2017);  
e con l'esclusione, in ragione del suo carattere ipotetico, del seguente elaborato:
  - Allegato 2 - Ipotesi progettuale di edificazione (prot. 51689 del 10/08/2017);
- 2. di dare atto che i tempi e le modalità di attuazione degli interventi previsti dall'Accordo saranno disciplinati in apposito e separato atto di convenzione ai sensi dell'art 28 bis del DPR 380/2001 in sede di Permesso di Costruire Convenzionato;**

3. **di adottare** ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004, la conseguente Variante al P.I. n. 5/2018 di recepimento dell'atto di Accordo Pubblico/Privato per la rigenerazione urbana dell'area degradata "Ex ENEL" sita tra Viale Pecori Giraldi e Viale Vicenza, costituita dal seguente elaborato:
  - *"Variante n. 5/2018 al P.I. di recepimento dell'atto di Accordo pubblico/privato per la rigenerazione urbana dell'area degradata "Ex ENEL" sita tra Viale Pecori Giraldi e Viale Vicenza - Ditte: A.G.M. Srl. e Autoserenissima Srl. - ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 - Fascicolo unico degli elaborati"*;
4. **di dare atto** 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;
5. **di dare atto** che l'approvazione della presente Variante al PI è subordinata:
  - all'acquisizione del parere favorevole del Genio Civile di Vicenza in merito alla Verifica di Compatibilità Idraulica (VCI), a firma del Geologo Dott. Lilia Viero, presentata dalle ditte in allegato alla Proposta di Accordo al prot. 25843 in data 10/04/2018;
  - all'espletamento della specifica procedura di "Verifica di assoggettabilità alla VAS" con gli uffici Regionali preposti in ordine al "Rapporto Ambientale Preliminare" per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, a firma dell'Ing. Giancarlo Gusmaroli, presentato dalle ditte al prot. 25843 in data 10/04/2018.
6. **di riscontrare** che:
  - dalla Dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza, a firma dell'Ing. Giancarlo Gusmaroli, allegata dalle ditte alla proposta di accordo al prot. 25843 in data 10.04.2018, non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della Rete Natura 2000;
7. **di dare atto** 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 delle ditte, che hanno provveduto a versarle mediante bonifico in data 22/10/2018 dell'Istituto Bancario Intesa SanPaolo SpA, come da atto di accordo e quindi non risultano, allo stato attuale, riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria del Comune programmata;
8. **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;
9. **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 del Comune e affissione di manifesti in Città;
10. **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.

Avvocato di N. 97 FACCIAE

in deliberazione C.R. N. 99 del 20/12/2018  
Il Presidente [firma] Il Segretario [firma]



COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA



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

### PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante n. 5/2018 al P.I.  
di recepimento dell'atto di Accordo  
pubblico/privato per la rigenerazione urbana  
dell'area degradata "Ex ENEL" sita tra Viale  
Pecori Giraldi e Viale Vicenza - Ditte: A.G.M.  
Srl. e Autoserenissima Srl. - ai sensi dell'art. 6  
della L.R. 11/2004

### Fascicolo unico degli elaborati

Adottato con deliberazione  
del Consiglio Comunale  
N. 99 in data 20/12/2018

Il Segretario Generale  
dott. Antonello Accadia



Il Dirigente:  
dott. ing. Walter Stocco



Il Progettista:  
Responsabile del  
Servizio Pianificazione  
dott. Massimo Milani





## INDICE della Variante:

- A. Relazione
- B. Tabella Dimensionamento Residuo PAT per interventi su aree degradate e/o con attività improprie
- C. Tabelle di Dimensionamento del Piano degli Interventi
- D. Modifiche all'Abaco dei parametri stereometrici del PI
- E. Scheda urbanistica di Sintesi
- F. Cartografia di Variante

## ESTRATTO ALLEGATI proposta di Accordo:

- Relazione idrogeologica e verifica di compatibilità idraulica presentata dalle Ditte afferenti l'Accordo pubblico-privato, con prot. 25843/2018 in data 10/04/2018, redatta dal Geologo Dott.ssa Lilia Viero
- Dichiarazione di non necessità della V.Inc.A. presentata dalle Ditte afferenti l'Accordo pubblico-privato, con prot. 25843/2018 in data 10/04/2018, redatta dall'Ing. Giancarlo Gusmaroli
- Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. - Rapporto Ambientale Preliminare (RAP) presentato dalle Ditte afferenti l'Accordo pubblico-privato, con prot. 25843/2018 in data 10/04/2018, redatto dall'Ing. Giancarlo Gusmaroli

## **A. Relazione**

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

La Variante in oggetto recepisce nel Piano degli Interventi comunale le previsioni contenute nell'Accordo pubblico/privato per la rigenerazione urbana dell'area degradata "Ex ENEL" (Ditte: A.G.M. Srl. e Autoserenissima Srl), in attuazione dell'Atto sottoscritto con Rep. n. 223.959 del notaio Dott. Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa in data 25/10/2018.

L'accordo riguarda un ambito territoriale, sito tra viale Vicenza e viale Pecori Giraldi, di superficie fondiaria complessiva pari a 9.887 mq, costituito da due Comparti distinti:

- Il Comparto A1, corrispondente all'Area Sud di forma triangolare, ricompreso tra viale Vicenza e viale Pecori Giraldi, attualmente occupato da costruzioni dismesse e da una cabina elettrica funzionante (da spostare in sede di edificazione), avente superficie fondiaria di mq 7.568;
- Il Comparto A2, corrispondente all'Area Nord di forma rettangolare, posto lungo viale Vicenza ed interessato da un parcheggio esistente, avente superficie fondiaria di mq 2.319;

Dal punto di vista catastale gli Immobili ricompresi nell'ambito dell'accordo sono catastalmente identificati come segue:

- Comparto A1: Fg. 23, mappali 289, 363 e 380;
- Comparto A2: Fg. 22, mappali 45, 135 e 484.

L'Accordo prevede la trasformazione dell'ambito oggetto d'intervento in "area soggetta ad accordo pubblico – privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004" al fine di consentire la rigenerazione urbana dell'area classificata come "degrado", con specifica Scheda n. 3, dalla variante al PI di adeguamento alla LR 50/2012, approvata con DCC n. 71 del 30/07/2015, ed ubicata all'interno del perimetro del "Centro urbano".

Nello specifico, l'accordo consente l'insediamento di un'attività di riparazione, assistenza e vendita autoveicoli, con superficie di vendita entro il limite di 1500 mq. previsto dall'art. 34 punto 1 lett. e) delle NTO del PI, da attuarsi mediante Intervento Edilizio Diretto con Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis della DPR 380/2001.

### **2. Rilevante interesse pubblico**

La Giunta comunale con propria deliberazione n. 177 in data 5/06/2018 ha valutato preliminarmente di "rilevante interesse pubblico" la proposta di Accordo pubblico/privato in oggetto. Il Consiglio comunale con successiva deliberazione n. 40 del 28/06/2018 ha confermato la valutazione di rilevante interesse pubblico espressa dalla Giunta comunale.

Secondo quanto riportato nella succitata DCC n. 40 del 28/06/2018, il "rilevante interesse pubblico" dell'Accordo, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, si articola nel modo seguente:

- *“ l’iniziativa risulta opportuna sotto il profilo del rilevante interesse pubblico in quanto la proposta soddisfa i presupposti principali riportati nelle linee guida di cui alla DCC n. 55 del 22.07.2010 valutati in termini di:*
  - a) *coerenza strategica con gli obiettivi stabiliti dal PAT e con gli altri strumenti e documenti della pianificazione e programmazione comunale;*
  - b) *coerenza con gli obiettivi di sostenibilità economica, sociale, ambientale, culturali e paesaggistici;*
  - c) *demolizione di opere incongrue, eliminazione degli elementi di degrado o della realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, culturale e paesaggistica e ambientale del territorio derivante dall’intervento preposto.*
- *La proposta, nello specifico, soddisfa il “rilevante interesse pubblico” anche dalla verifica economica preventiva effettuata sulla scorta della relazione di stima redatta dall’Agenzia delle Entrate (prot. n. 13573/18 del 21/02/2018) dalla quale si determina, secondo quanto definito con D.G.C. n. 243 del 02.10.2012, un “Corrispettivo per interesse pubblico” (pari al 50% del “Tornaconto del privato”) di € 37.250,00 da conferire mediante:*
  - a) *il versamento, all’atto della stipula della convenzione ai sensi dell’art. 28 bis del DPR 380/01 per il P.D.C., della somma di € 37.250,00, pari al “corrispettivo per interesse pubblico” dovuto (37.250,00 €), derivante dal “tornaconto privato” stimato dall’Agenzia delle Entrate (€ 74.500,00);*
  - b) *l’ulteriore realizzazione, a spese del proponente, del completamento del marciapiede tra Viale Pecori Giraldi e Viale Vicenza, con relativo attraversamento pedonale di collegamento al marciapiede antistante sul lato nord di viale Vicenza per un importo di € 19.100,00;*
- *in merito al computo metrico estimativo relativo alla realizzazione del completamento del marciapiede tra Viale Pecori Giraldi e Viale Vicenza, con relativo attraversamento pedonale di collegamento al marciapiede antistante sul lato nord di viale Vicenza, per un importo di € 19.100,00, che verrà attuato in aggiunta al soddisfacimento del “corrispettivo per interesse pubblico” dovuto sono stati acquisiti agli atti, rispettivamente, la dichiarazione di congruità dell’area LLPP (prot. n. 32904 del 09/05/2018) e la dichiarazione di rispondenza al prezziario regionale del tecnico progettista (prot. n. 33313 del 10/05/2018);*
- *la proposta prevede altresì i seguenti elementi di “rilevante interesse pubblico”:*
  1. *la rigenerazione urbana ed economica del tessuto urbano riferito all’ambito in oggetto, ricadente nell’area classificata degradata dal PI vigente (scheda n.3) ai sensi della LR 50/2012;*
  2. *l’attuazione dei principi e finalità della LR 11/2004 di “Governo del Territorio” che promuove gli interventi di recupero delle zone già edificate e aree degradate, della LR 50/2012 sul settore del commercio che punta all’insediamento di nuove attività nelle aree degradate interne ai centri storici e centri urbani, e della LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo che detta disposizioni per limitare l’utilizzo di aree libere allo scopo preciso di recuperare le aree degradate e già edificate;*
  3. *la diminuzione della consistenza edilizia rispetto all’esistente secondo le finalità della LR 50/2012 sugli ambiti degradati;*
  4. *sotto lo stretto profilo sociale ed economico, l’insediamento di una attività (vendita e riparazione autoveicoli) con destinazione compatibile rispetto al contesto circostante (destinazioni direzionali, commerciali e residenziali a bassa densità) senza particolari aggravii ai flussi di traffico attuali;*
  5. *la permanenza ed ampliamento di un’attività già presente nel territorio bassanese con possibilità di sviluppo occupazionale (impiego di 17 - 20 persone);*

6. *la realizzazione e il vincolo ad uso pubblico di standard pubblici a parcheggio in misura minima non inferiore a mq. 758 da eseguire in fase di realizzazione dell'edificio in progetto, che sarà collegato con un marciapiede, realizzato a cura e spese del Privato e vincolato ad uso pubblico anch'esso, al marciapiede esistente sul lato nord di viale Vicenza che va verso il centro città;*
  7. *la demolizione completa degli edifici esistenti con sgombero del materiale di risulta e pulizia dell'area;*
  8. *la riqualificazione dell'area nord, identificata come Comparto A2, con la creazione di aiuole verdi e la piantumazione di alberature lungo i margini dell'area a parcheggio e lungo viale Vicenza in continuità con il filare alberato esistente sul lato nord di quest'ultimo, dando così continuità ai percorsi e agli elementi costitutivi ed identificativi dell'asse urbano di ingresso alla città;*
  9. *la predisposizione in sede di progetto edilizio di due colonnine per la ricarica di auto elettriche;*
  10. *la rispondenza, sotto il profilo sociale ed economico, agli obiettivi fissati dalla legge regionale di riforma del settore del commercio (l.r. n. 50/2012), la quale ha inteso favorire il "ritorno" delle attività commerciali nel tessuto urbano consolidato, o "centro urbano", incentivando a tale scopo il recupero di aree degradate o dismesse site all'interno dei centri abitati ed il loro riutilizzo per l'insediamento di attività commerciali;*
  11. *la restituzione alla vita economica e alla fruizione collettiva di un'ampia area, attualmente occupata da fabbricati in stato di abbandono, valorizzando altresì una delle direttrici di ingresso alla città;*
- *la proposta prevede inoltre, in sede di rilascio del Permesso di Costruire:*
    - a) *il versamento della somma di 48.512,00 (mq 758 x 64 €/mq.), quale contributo aggiuntivo dovuto per il vincolo di uso pubblico sulle superfici a parcheggio (calcolato secondo la superficie minima a parcheggio pubblico prevista dall'Accordo), in luogo della cessione. Tale importo sarà precisamente determinato in sede di progetto edilizio e potrà risultare superiore, in funzione delle superfici a standard effettivamente dovute (indicativamente stimato nell'accordo in € 78.185,00);*
    - b) *la corresponsione del Contributo di Costruzione come "nuova costruzione" secondo le superfici che saranno previste nel progetto edilizio (indicativamente stimato nell'accordo in circa € 88.903,09).*
  - *a fronte di quanto sopra detto ricorrono i presupposti definiti dall'art. 6 della L.R. 11/2004, secondo le linee guida di cui alle DCC n.44/2009 e n. 55/2010 succitate, e quindi tale intervento consente di soddisfare un «rilevante interesse pubblico» ».*

### **3. Vincoli paesaggistici**

L'area è interessata dal Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Bellezza panoramica DM 11/03/1958.

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

Le modifiche previste dalla Variante sono coerenti con i temi di interesse sovracomunale o normati da strumenti e regolamenti di livello superiore, in particolare con quanto previsto dalla LR 50/2012 e relativo Regolamento di Attuazione a riguardo del recupero delle “aree degradate”.

Dalla consultazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con D.G.R. n. 708/2012 del 02/05/2012 non emergono vincoli particolari direttamente riconducibili all'area in argomento.

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 promuovere la rigenerazione del tessuto urbano esistente. Rispetta inoltre le seguenti disposizioni normative della legge stessa:

- quelle dell'art. 12 comma 1, trattandosi di intervento sempre consentito perché ricadente negli ambiti di urbanizzazione consolidata LR 14/2017;
- quelle dell'art. 12 comma 1, trattandosi di intervento riconducibile all'art. 6 della medesima legge, di riqualificazione urbana di aree classificate dal P.I. vigente degradate (mediante Permesso di Costruire convenzionato);
- quelle dell'art. 13 comma 1, la Variante in argomento prevede la rigenerazione del tessuto esistente e quindi non comporta 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.

#### **6. Conformità con il PAT**

Come si evince dalla “Dichiarazione di compatibilità con il PAT” allegata all'Accordo (prot. 25843 del 10/04/2018) l'intervento risulta compatibile con le scelte strategiche delineate dal PAT medesimo. A tal fine si riporta la verifica di compatibilità dell'intervento rispetto agli elaborati del PAT:

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

- l'ambito è interessato dagli “itinerari di valore storico ambientale PTRC” e dal “vincolo paesaggistico” (pianificazione di livello superiore);

##### Tav. 5.2 “Invarianti”:

- il Comparto A1 è ubicato ai margini del Vallo Visconteo, ma non è interessata da invarianti;
- il Comparto A2 è interessato dall'invariante di natura storica del Vallo Visconteo, su tale area la proposta di accordo non prevede edificazioni ma solo interventi manutentivi e di mitigazione ambientale del parcheggio esistente;

##### Tav. 5.3 “Fragilità edificatoria”:

- il Comparto A1 ricade in terreno idoneo;
- il Comparto A2 ricade in terreno “idoneo sotto condizione”, ma non è interessato da previsioni edificatorie;

Tav. 5.4.b “Trasformabilità”:

- l’ambito ricade all’interno dell’ “**urbanizzazione consolidata**” ed è soggetto ad “**interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale**”;

Tav. 5.4a ATO :

- l’ambito ricade sull’ATO R2.1;

NTO del PAT:

L’ATO R2.1 viene disciplinata all’art. 29 delle NTA del PAT. Nello specifico il punto 8 - Funzioni attribuite all’ATO - prevede la possibilità di insediare attività economiche compatibili con la residenza, volte al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti ed allo sviluppo socio-economico; il successivo punto 9 – Disciplina degli interventi - prevede altresì la ristrutturazione urbanistica e la riqualificazione delle aree in situazione di degrado, mediante la realizzazione di interventi di trasformazione urbana.

## **7. Verifica del dimensionamento del P.A.T.**

In considerazione delle destinazioni previste dall’ipotesi di progetto allegata alla proposta di accordo (tipo di attività coerente con i caratteri residenziali dell’ATO R2.1), dell’azione strategica volta alla riqualificazione di area degradata presente nell’ATO R2.1 e dell’attuale destinazione per servizi pubblici dell’ambito di variante, l’intervento determina l’attingimento dal dimensionamento del carico insediativo complessivo previsto per l’ATO R2.1, all’art. 29 delle NTA del PAT, per la destinazione residenziale e per le attività compatibili con i caratteri residenziali dell’ATO stessa (comprensivo anche della volumetria prevista per i grandi interventi di rifunzionalizzazione, recupero e riqualificazione di aree degradate) pari a 507.775 mc.

A maggiore comprensione si riporta in estratto il Dimensionamento previsto dall’art. 29 delle NTA del PAT per l’ATO R2.1:

*“ 11. – Dimensionamento*

*Con riferimento al fabbisogno complessivo definito come ipotesi per l’intero comune, il fabbisogno da soddisfare nell’ATO R2.1 viene indicato in mc 257.775, da destinare a nuovi alloggi, agli ampliamenti sull’edilizia esistente ed alle attività compatibili con il carattere residenziale dell’ATO, per una popolazione teorica aggiuntiva di 1.718 abitanti.*

*Per le attività direzionali, commerciali e turistiche, anche integrate dalla residenza, viene previsto un volume di mc. 152.500.*

*Per i grandi interventi di rifunzionalizzazione, recupero, e riqualificazione di aree degradate e/o con attività improprie, viene previsto un volume di complessivi mc. 250.000 per una popolazione teorica aggiuntiva di 1.667 abitanti.*

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici mq/abitante</b>		
			<i>Primari</i>	<i>Secondari</i>	
<i>Residenziale integrato</i>	<i>mc.</i>	507.775	10	23	
<b>Abitante teorico mc. 150</b>					
<b>Totale</b>	<b>Abitanti teorici aggiuntivi</b>	<b>3.385</b>	<b>area per servizi</b>	<b>mq. 111.705</b>	
<i>Residenti .....</i>	<i>5.021</i>	<b>area per servizi, comprese le aree dei servizi esistenti</b> <b>mq. 277.398</b>			
<i>ab. teorici aggiunti .....</i>	<i>3.385</i>				
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>8.406</b>				
<b>Standard utilizzazione terziario</b>					
		<i>Direzionale</i>	<i>Commerciale</i>	<i>Turistica</i>	<i>residenziale</i>
<b>Direzionale, Commerciale, Turistica, anche integrata con 20% di residenza</b>	<i>mc 152.500</i>	<i>mq100/100 mq di S.L.P.</i>	<i>m100/100mq di S.L.P.</i>	<i>mq. 15/ 100 mc</i>	<i>primari mq 10/ abitante</i>
					<i>secondari mq 23/ abitante</i>

..”

L'Accordo in oggetto si configura come intervento di “rifunzionalizzazione, recupero, e riqualificazione di aree degradate e/o con attività improprie” e pertanto il presente dimensionamento attingerà dalla volumetria prevista dall'ATO R2.1 per detti interventi, pari a complessivi mc. 250.000, che allo stato attuale risulta ancora inutilizzata dal Piano degli Interventi vigente.

Di seguito si riportano i dati relativi al dimensionamento della Variante:

- Volumetria fuori terra prevista dall'Accordo 16.000 mc.
- Carico insediativo complessivo ATO R2.1: 507.775 mc.
- Carico insediativo previsto per l'ATO R2.1 per i grandi interventi di rifunzionalizzazione, recupero, e riqualificazione di aree degradate e/o con attività improprie: 250.000 mc.
- Carico insediativo residuo ATO R2.1 per i grandi interventi di rifunzionalizzazione, recupero, e riqualificazione di aree degradate e/o con attività improprie:  
**250.000 – 16.000 = 234.000 mc.**

Si rimanda poi al successivo punto B nel quale si riporta la specifica Tabella del “Dimensionamento Residuo PAT per interventi su aree degradate e/o con attività improprie”.

## 8. Dimensionamento del PI

Trattandosi di zone per funzioni pubbliche che si modifica in aree soggette ad accordo pubblico-privato, si riduce la dotazione di aree a standard complessivamente previste dal dimensionamento del PI, per una superficie pari a 9.887 mq. (superficie reale aree accordo = 7.568 mq. + 2319 mq.), ricadenti nel quartiere “Angarano”.

Ai fini della verifica del dimensionamento del PI si considera come dato di partenza e quale condizione più “restrittiva”, il dimensionamento complessivo predisposto dagli uffici comunali a supporto della Variante al PI di revisione parziale (n. 3/2018), adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 29/11/2018, in quanto presenta una riduzione delle aree a servizi (superfici a standard di PI) rispetto al PI vigente.

Di seguito si riportano i dati complessivi relativi al Dimensionamento di cui alle specifiche tabelle riportate al successivo punto C:

Dimensionamento Adottato con la Variante al PI revisione parziale (3/2018):

- *Totale standard realizzati e di progetto: 3.441.886 mq.*
- *Totale standard necessari: 2.585.304 mq.*
- *Totale standard in eccedenza: 856.582 mq.*

Dimensionamento Aggiornato con la presente Variante 5/2018:

- *Totale standard realizzati e di progetto: 3.431.999 mq. (3.441.886 - 9.887)*
- *Totale standard necessari: 2.585.304 mq. (il “carico urbanistico aggiuntivo” della proposta d’accordo non modifica il numero degli “abitanti teorici” complessivi del PI e quindi non viene incrementato lo standard necessario in quanto le destinazioni di progetto non sono di carattere residenziale).*
- *Totale standard in eccedenza: 846.695 mq.*

Considerata quindi la riduzione delle superfici a standard con la variante in oggetto, il dimensionamento del PI risulta verificato.

## **9. Verifica della SAU**

L’ambito previsto 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 P.I**

Le aree oggetto d’intervento sono così destinate dal P.I.:

- l’area Sud (Comparto A1) risulta classificato come Zona per funzioni pubbliche - Area per attrezzature di interesse comune n. 65 “Aree per impianti energia elettrica **Esistente**” – ambito soggetto a Piano Urbanistico Attuativo obbligatorio n. 31;
- l’area Nord (Comparto A2) risulta classificato come Zona per funzioni pubbliche - Area per parcheggi n. 95 “Area a parcheggio **Esistente**” – ambito soggetto a Piano Urbanistico Attuativo obbligatorio n. 29.

La Variante prevede da riclassificazione dell’area oggetto d’intervento come “Area soggetta ad accordo pubblico-privato ai sensi dell’art.6 della L.R. 11/2004” con progressivo n.16.



## **11. Valutazione Ambientale Strategica**

E' stato presentato con prot. 25843 in data 10/04/2018, dalle Ditte interessate dall'Accordo, specifico "Rapporto Ambientale Preliminare" (RAP) per la Verifica di assoggettabilità alla "Valutazione Ambientale Strategica", firmato dal professionista abilitato Ing. Giancarlo Gusmaroli.

In conclusione di tale Rapporto il professionista *"ritiene che non sia necessario assoggettare tale Accordo a Valutazione Ambientale Strategica"*.

Tuttavia si evidenzia che, qualora l'Accordo in Variante al PI ricada nei casi di verifica di assoggettabilità alla VAS previsti dalla normativa vigente, si dovrà espletare la specifica procedura con gli Uffici Regionali preposti di Verifica di assoggettabilità alla VAS.

## **12. Modifiche all'Abaco dei parametri stereometrici del PI**

La Variante comporta lo stralcio dall'"Abaco dei parametri stereometrici del PI Vigente e dall'Abaco della Variante di revisione parziale al PI adottata con DCC 80 del 29/11/2018, degli ambiti a "PUA Obbligatorii" n. 29 e n. 31, rispettivamente previsti per le seguenti zone per funzioni pubbliche classificate come "Esistente" dal PI e quindi vigenti:

- Zona per parcheggi n. 95 "Area a parcheggio **Esistente**" (area Nord Comparto A2)
- Zona per attrezzature di interesse comune n. 65 "Aree per impianti energia elettrica **Esistente**" (area Sud Comparto A1)

Si rimanda al successivo punto D nel quale si riportano nello specifico le modifiche apportate all'Abaco.

## **13. Scheda urbanistica di Sintesi**

In data 21/05/2018 con prot. 36088 è stata presentata dalle Ditte interessate la "Scheda urbanistica di sintesi" riportante i contenuti progettuali dell'Accordo.

Tale scheda, come previsto dallo Schema di Accordo approvato con DCC n. 40 del 28/06/2018, è stata quindi allegata all'Atto di Accordo sottoscritto con Rep. n. 223.959 del notaio Dott. Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa in data 25/10/2018, come "Allegato A".

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

- le modifiche ai documenti del Piano degli Interventi
- i parametri urbanistici
- le destinazioni d'uso
- le modalità d'intervento
- la dotazione servizi e attrezzature
- la dotazione parcheggi commerciali e privati

- il contributo di costruzione
- le altre disposizioni

vi sono inoltre gli allegati grafici esplicativi (planimetrie).

## B. Tabella Dimensionamento Residuo PAT per interventi su aree degradate e/o con attività improprie

Volumetria per interventi di riconversione/riqualificazione urbana aree degradate			
denominazione A.T.O.	del PAT da individuare con il P.I.  mc. (3)	Variante al PI n. 5/2018 Accordo Area "EX ENEL"	Volumetria residua del PAT da individuare con il P.I.  mc. (3)
A.T.O. A1.1 - Naturalistico	0	0	0,00
A.T.O. A1.2 - Agro-Forestale	0	0	0,00
A.T.O. A1.3 - Cave dipinte	0	0	0,00
A.T.O. A1.4 - Rubbio	0	0	0,00
A.T.O. A1.5 - Campese	0	0	0,00
A.T.O. A2.1 - Valrovina	0	0	0,00
A.T.O. A2.2 - S. Michele	0	0	0,00
A.T.O. A3.1 - Pianura coltivata	0	0	0,00
A.T.O. A4.1 - Brenta	0	0	0,00
A.T.O. A4.2 - Parco delle Rogge	0	0	0,00
A.T.O. R1.1 - C. Storico di Bassano	0	0	0,00
A.T.O. R1.2 - Rivana, S.Eusebio, Sarson	0	0	0,00
A.T.O. R1.3 - Conca del Margnan	0	0	0,00
A.T.O. R2.1 - Rondò Brenta, Tre Ponti...	250.000	<b>16.000</b>	234.000,00
A.T.O. R2.2 - Borgo Zucco...	150.000	0	150.000,00
A.T.O. R2.3 - Stazione, Cà Sette...	100.000	0	100.000,00
A.T.O. R2.4 - Borgo Capitelvecchio...	0	0	0,00
A.T.O. R3.1 - Est ed Ovest...	0	0	0,00
A.T.O. R3.2 - Est del Fiume Brenta	0	0	0,00
		0	0,00
<b>Totale</b>	<b>500.000</b>	<b>16.000</b>	<b>484.000</b>

## C. Tabelle di Dimensionamento del Piano degli Interventi

### Dimensionamento Variante al PI di Revisione Parziale adottata (DCC 80 del 29/11/2018)

#### RIEPILOGO

ABITANTI ZONE CENTRO STORICO (TAB. 1)		4.849
ABITANTI ZONE CENTRI STORICI MINORI. (TAB. 2)		5.380
ABITANTI ZONE RESIDENZIALI ZONE "R" (TAB. 3)		47.723
PREVISIONE ABITANTI IN AREA DI TUTELA VERDE DI CONTESTO (TAB. 4)		2.460
ABITANTI ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A PUA CONFERMATI E VIGENTI (TAB. 5)		8.122
ABITANTI ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A OBBLIGO PUA (TAB. 6)		3.720
ABITANTI ZONE AGRICOLE (TAB. 7)		5.695
ABITANTI ZONE PRIMA CASA DI ABITAZIONE art.25 Nto (TAB. 8)		394
<b>TOTALE ABITANTI TEORICI</b>		<b>78.343</b>
<b>TOTALE STANDARD NECESSARI (33 MQ/ABITANTE TEORICO)</b>	<b>mq</b>	<b>2.585.304</b>
<b>TOTALE STANDARD REALIZZATE E DI PROGETTO DI P.I. (TAB 9)</b>	<b>mq</b>	<b>3.441.886</b>
<b>TOTALE STANDARD IN ECCEDEXZA</b>	<b>mq</b>	<b>856.582</b>

## Dimensionamento Aggiornato con Variante 5/2018

### RIEPILOGO

ABITANTI ZONE CENTRO STORICO (TAB. 1)		4.849
ABITANTI ZONE CENTRI STORICI MINORI. (TAB. 2)		5.380
ABITANTI ZONE RESIDENZIALI ZONE "R" (TAB. 3)		47.723
PREVISIONE ABITANTI IN AREA DI TUTELA VERDE DI CONTESTO (TAB. 4)		2.460
ABITANTI ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A PUA CONFERMATI E VIGENTI (TAB. 5)		8.122
ABITANTI ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A OBBLIGO PUA (TAB. 6)		3.720
ABITANTI ZONE AGRICOLE (TAB. 7)		5.695
ABITANTI ZONE PRIMA CASA DI ABITAZIONE art.25 Nto (TAB. 8)		394
<b>TOTALE ABITANTI TEORICI</b>		<b>78.343</b>
<b>TOTALE STANDARD NECESSARI (33 MQ/ABITANTE TEORICO)</b>	<b>mq</b>	<b>2.585.304</b>
<b>TOTALE STANDARD REALIZZATE E DI PROGETTO DI P.I. (TAB 9)</b>	<b>mq</b>	<b>3.431.999</b>
<b>TOTALE STANDARD IN ECCEDEXZA</b>	<b>mq</b>	<b>846.695</b>

**TOTALE STANDARD REALIZZATI E DI PROGETTO DI P.I. -TAB 9-**

n	Quartiere	Zone per funzioni pubbliche	Superfici (mq)		
			Esistente	Progetto	Totale
1	Centro Storico	Aree per parcheggi	33.004	0	33.004
1	Centro Storico	Aree per l'istruzione	25.649	0	25.649
1	Centro Storico	Aree per attrezzature sportive e verdi	73.926	0	73.926
1	Centro Storico	Aree per attrezzature di interesse comune	93.888	14.599	108.487
2	Margnan	Aree per parcheggi	18.884	280	19.164
2	Margnan	Aree per l'istruzione	66.154	0	66.154
2	Margnan	Aree per attrezzature sportive e verdi	68.169	7.353	75.522
2	Margnan	Aree per attrezzature di interesse comune	88.331	0	88.331
3	San Vito	Aree per parcheggi	29.381	231	29.612
3	San Vito	Aree per l'istruzione	6.604	0	6.604
3	San Vito	Aree per attrezzature sportive e verdi	75.609	30.055	105.664
3	San Vito	Aree per attrezzature di interesse comune	23.024	133	23.157
4	San Marco	Aree per parcheggi	5.798	10.040	15.838
4	San Marco	Aree per l'istruzione	13.357	0	13.357
4	San Marco	Aree per attrezzature sportive e verdi	5.680	0	5.680
4	San Marco	Aree per attrezzature di interesse comune	40.464	0	40.464
5	Ca' Baroncello	Aree per parcheggi	23.289	3	23.292
5	Ca' Baroncello	Aree per l'istruzione	6.194	0	6.194
5	Ca' Baroncello	Aree per attrezzature sportive e verdi	44.512	8.866	53.378
5	Ca' Baroncello	Aree per attrezzature di interesse comune	43.206	0	43.206
6	Firenze	Aree per parcheggi	13.066	0	13.066
6	Firenze	Aree per l'istruzione	21.130	11.418	32.548
6	Firenze	Aree per attrezzature sportive e verdi	44.513	10.089	54.602
6	Firenze	Aree per attrezzature di interesse comune	23.239	0	23.239
7	Nuovo Ospedale	Aree per parcheggi	42.070	0	42.070
7	Nuovo Ospedale	Aree per attrezzature sportive e verdi	25.369	117.980	143.349

7	Nuovo Ospedale	Aree per attrezzature di interesse comune	141.745	33.340	175.085
8	San Lazzaro	Aree per parcheggi	9.967	0	9.967
8	San Lazzaro	Aree per l'istruzione	4.067	0	4.067
8	San Lazzaro	Aree per attrezzature sportive e verdi	25.366	31043	56.409
8	San Lazzaro	Aree per attrezzature di interesse comune	62.718	1.591	64.309
9	San Fortunato	Aree per parcheggi	13.887	0	13.887
9	San Fortunato	Aree per attrezzature sportive e verdi	43.803	16.248	60.051
9	San Fortunato	Aree per attrezzature di interesse comune	37.579	0	37.579
10	Borgo Zucco	Aree per parcheggi	7.858	0	7.858
10	Borgo Zucco	Aree per attrezzature sportive e verdi	23.720	33.441	57.161
10	Borgo Zucco	Aree per attrezzature di interesse comune	91	0	91
11	Marchesane	Aree per parcheggi	16.252	1.653	17.905
11	Marchesane	Aree per l'istruzione	11.301	0	11.301
11	Marchesane	Aree per attrezzature sportive e verdi	45.370	16.312	61.682
11	Marchesane	Aree per attrezzature di interesse comune	6.881	31	6.912
12	Rondò Brenta	Aree per parcheggi	152	0	152
12	Rondò Brenta	Aree per l'istruzione	2.565	0	2.565
12	Rondò Brenta	Aree per attrezzature sportive e verdi	27.698	23.977	51.675
12	Rondò Brenta	Aree per attrezzature di interesse comune	6.240	0	6.240
13	Angarano	Aree per parcheggi	<b>18.370</b>	0	18.370
13	Angarano	Aree per l'istruzione	20.974	0	20.974
13	Angarano	Aree per attrezzature sportive e verdi	29.177	10.662	39.839
13	Angarano	Aree per attrezzature di interesse comune	<b>228.281</b>	0	228.281
14	XXV Aprile	Aree per parcheggi	10.408	3.010	13.418
14	XXV Aprile	Aree per l'istruzione	11.359	0	11.359
14	XXV Aprile	Aree per attrezzature sportive e verdi	116.883	31.821	148.704
14	XXV Aprile	Aree per attrezzature di interesse comune	6.414	0	6.414
15	Sant'Eusebio	Aree per parcheggi	9.582	0	9.582
15	Sant'Eusebio	Aree per l'istruzione	4.158	0	4.158
15	Sant'Eusebio	Aree per attrezzature sportive e verdi	66.892	37.785	104.677
15	Sant'Eusebio	Aree per attrezzature di interesse comune	37.935	0	37.935
16	San Michele	Aree per parcheggi	2.228	1.738	3.966
16	San Michele	Aree per attrezzature sportive e verdi	10.353	2.616	12.969
16	San Michele	Aree per attrezzature di interesse comune	26.161	0	26.161
17	Valrovina	Aree per parcheggi	506	0	506

17	Valrovina	Aree per l'istruzione	2.671	0	2.671
17	Valrovina	Aree per attrezzature sportive e verdi	3.872	5.979	9.851
17	Valrovina	Aree per attrezzature di interesse comune	6.629	0	6.629
18	Rubbio	Aree per parcheggi	88	0	88
18	Rubbio	Aree per attrezzature sportive e verdi	4.316	0	4.316
18	Rubbio	Aree per attrezzature di interesse comune	1.973	0	1.973
19	Campese	Aree per parcheggi	6.662	0	6.662
19	Campese	Aree per l'istruzione	2.386	0	2.386
19	Campese	Aree per attrezzature sportive e verdi	18.676	48.623	67.299
19	Campese	Aree per attrezzature di interesse comune	13.664	1.588	15.252
20	Merlo	Aree per parcheggi	24.827	29.864	54.691
20	Merlo	Aree per l'istruzione	45.945	16.463	62.408
20	Merlo	Aree per attrezzature sportive e verdi	119.621	102.641	222.262
20	Merlo	Aree per attrezzature di interesse comune	62.062	0	62.062
21	Prè	Aree per parcheggi	18.325	0	18.325
21	Prè	Aree per attrezzature sportive e verdi	29.541	10.705	40.246
21	Prè	Aree per attrezzature di interesse comune	165.466	0	165.466
22	Santa Croce	Aree per parcheggi	17.103	0	17.103
22	Santa Croce	Aree per l'istruzione	42.320	0	42.320
22	Santa Croce	Aree per attrezzature sportive e verdi	18.797	4.874	23.671
22	Santa Croce	Aree per attrezzature di interesse comune	98.311	10.241	108.552
		<b>Totali</b>	<b>2.744.706</b>	<b>687.293</b>	<b>3.431.999</b>



## D. Modifiche all'Abaco dei parametri stereometrici del PI

### Abaco Vigente

PUA OBBLIGATORI artt.28,29,31,32,34 Nto											
Piano n.	Tipo zona	Ubicazione	St Superficie territoriale	Ut Indice di Utilizzazione territoriale	Hmax Altezza massima	Destinazione prevalente	prescrizioni	Edilizia residenziale pubblica	obbligo cessione aree per servizi pubblici / prescrizioni particolari	Sc	Su abitazioni annesse
			mq	mq/mq	m			% di Su	% di St	% di Sf	mq
29	IG	Angarano	2223	0,60	12,50	aree per servizi	-	-	come da progetto	-	-
34	IG	Angarano	7565	0,60	12,50	aree per servizi	-	-	come da progetto	-	-

### Abaco Adottato con Variante al PI di revisione parziale (DCC 80 del 29/11/2018)

PUA OBBLIGATORI artt.28,29,31,32,34 Nto											
Piano n.	Tipo zona	Ubicazione	St Superficie territoriale	Ut Indice di Utilizzazione territoriale	Hmax Altezza massima	Destinazione prevalente	Efficacia della previsione ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004	Edilizia residenziale pubblica	obbligo cessione aree per servizi pubblici / prescrizioni particolari	Sc	Su abitazioni annesse
			mq	mq/mq	m			% di Su	% di St	% di Sf	mq
29	IG	Angarano	2223	0,60	12,50	aree per servizi	5-anni dall'entrata in vigore della "presente variante"	-	come da progetto	-	-
34	IG	Angarano	7565	0,60	12,50	aree per servizi	5-anni dall'entrata in vigore della "presente variante"	-	come da progetto	-	-

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

- Scheda Urbanistica di Sintesi di cui al protocollo municipale n. 36088 in data 21/05/2018.

**PROPOSTA DI RIGENERAZIONE URBANA AREA “ EX ENEL”**  
**CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO DI AREE INTERESSATE DA EDIFICI ESISTENTI ED IPOTESI**  
**PROGETTUALE DI EDIFICAZIONE NUOVO EDIFICIO COMPORTANTE LA DEMOLIZIONE DELL’ESISTENTE**  
Viale Pecori Giraldi e Viale Vicenza - Bassano Del Grappa

**ACCORDO PUBBLICO PRIVATO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE VENEOT N. 11/2004**

**Soggetti Coinvolti: Proprietà delle aree: A.G.M. e AUTOSERENISSIMA / Comune di Bassano del Grappa**

**SCHEMA URBANISTICA DI SINTESI**

**1. INDIVIDUAZIONE**

Il progetto presentato tende alla rigenerazione urbanistica ed edilizia di un’area ai margini del centro storico di Bassano del Grappa, nota come “area ex Enel” inclusa fra le aree classificate “degradate” dall’Amministrazione comunale con la deliberazione consiliare n. 71 del 30 luglio 2015.

In particolare, si prevede la riqualificare e rivitalizzare dell’area localizzata all’incrocio tra Viale Pecori Giraldi, arteria di penetrazione verso la città, per chi proviene dalla strada provinciale 248 “Marosticana”, e Viale Vicenza, antico accesso al centro, attraverso la zona di Via Angarano e Ponte Vecchio, con un intervento che prevede la demolizione degli edifici ormai obsoleti e dal carattere disarmonico e la costruzione di un unico edificio, ad uso artigianale e commerciale da destinare ad autofficina e vendita di autoveicoli, dal carattere urbano e dall’espressione contemporanea, con la sistemazione dell’area a parcheggio antistante su viale Vicenza.

L’area interessata dall’Accordo di Pianificazione è così catastalmente individuata nel Comune di Bassano del Grappa:

- Area a sud identificata come Comparto A1, terreni censiti alla sezione Unica, foglio 23, mappali 289, 363 e 380 che sviluppa una superficie catastale di mq 7.385 ed superficie reale fondiaria (area recintata esistente) di mq 7.568;
- Area a nord identificata come Comparto A2, terreni censiti alla sezione Unica, foglio 22, mappali 45, 135 e 484 (ex 136 rif. denuncia di variazione n. prot. 141479 del 13.01.1995 per demolizione totale di fabbricato) che sviluppa una superficie catastale di mq 2.496 ed superficie reale fondiaria (area recintata esistente) di mq 2.319;

L’area identificata come Comparto A1 ha una forma triangolare delimitata sui due lati lunghi da Viale Pecori Giraldi e da Viale Vicenza, è completamente recintata e quasi interamente occupata da fabbricati.

Attualmente vi si accede da entrambi i lati: da Viale Vicenza con n.ro 3 accessi carrabili e n.ro 4 pedonali, mentre da Viale Pecori Giraldi con n.ro 2 accessi carrabili e n.ro 1 pedonale.

Al suo interno si distinguono, da ovest verso est, quattro distinti edifici, tutti di vecchia costruzione e in stato di abbandono (alcuni risultano essere pericolanti):

- un edificio (A) ad uso produttivo, a pianta rettangolare, costituito da due piani fuori terra e uno interrato, adibito ad autorimessa e ufficio;
- un fabbricato (B) con conformazione planimetrica a ferro di cavallo con destinazione d’uso produttiva, destinato principalmente a magazzino, deposito e autorimessa. L’edificio è costituito da un solo piano fuori terra, diviso in porzioni con altezze differenti;
- un fabbricato (C) sviluppato per cinque piani fuori terra suddiviso in diverse unità immobiliari con diversa destinazione d’uso con prevalenza produttivo (uffici, magazzini, autorimesse e alloggi residenziali);
- un fabbricato (D) ad uso produttivo destinato a magazzino e deposito di forma rettangolare oblunga costituito da un piano fuori terra.

Completa il compendio immobiliare una cabina di trasformazione dell’Enel tuttora funzionante, e che dovrà essere spostata a margine dell’area per consentire l’edificazione.

Gli edifici sviluppano una volumetria complessiva di circa mc 17.553 ed una superficie complessiva (S.U. + SNR) di circa 3.202,20 mq (lo stato di degrado non consente l’esecuzione in sicurezza di un rilievo preciso degli edifici ed i dati sono stati rilevati dalle schede catastali degli edifici).

L’area identificata come Comparto A2 ha una forma rettangolare allungata in senso est ovest e posta parallela a Viale Vicenza da cui si accede tramite un accesso carraio in posizione centrale e da un accesso pedonale spostato poco più ad est, rispetto a questo. entrambi protetti con cancelli, è completamente recintata e libera da edifici. Ha un andamento pressoché pianeggiante, viene utilizzata come parcheggio ed è quasi interamente pavimentata in asfalto ad eccezione di alcune piccole aiuole che dividono le aree di manovra dalle aree a parcheggio dei veicoli.

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA PROTOCOLLO GENERALE	<b>E</b>
N. 0036088	data 21/05/2018
	



## 2. DESCRIZIONE INTERVENTO DI PROGETTO

Il progetto di riqualificazione dell'area persegue gli obiettivi previsti dalla schedatura delle cosiddette "Aree degradate" (ai sensi dell'art. 2 comma 6 del Reg. R. n. 1/2013 in attuazione della L.R. 50/2012) prevedendo interventi relativi al Sistema ambientale, al Sistema insediativo e al Sistema infrastrutturale.

Per quanto attiene al primo aspetto (sistema ambientale), l'area già in stato di abbandono da molto tempo prevede nel Comparto A1 l'insediamento di una attività (autofficina riparazione autoveicoli, service, assistenza e vendita) compatibile con il contesto costituito da edifici, a destinazione direzionale o commerciale, inseriti in un tessuto residenziale a bassa densità, mentre per l'area identificata come Comparto A2 si prevede l'utilizzo come parcheggio privato di pertinenza dell'attività che si verrà ad insediare nel Comparto A1.

L'area oggetto della proposta di accordo, per la sua posizione rispetto al centro della città, rappresenta una "porta" per chi proviene da ovest. Il Comune, in tempi recenti, ha già iniziato questa opera di qualificazione dell'area con il rifacimento della pavimentazione dei marciapiedi, la messa in opera di un nuovo impianto di illuminazione pubblica e la messa a dimora di alberature ad alto fusto su entrambi i lati di Via Pecori Giraldi, definendo di fatto un filtro verso l'importante arteria stradale di penetrazione. Anche all'interno dell'area di intervento in entrambi i Comparti A1 e A2, nel rispetto di queste indicazioni, verranno ricavati degli spazi verdi in parte alberati ed in particolare:

- sul lato est del Comparto A1, in corrispondenza del parcheggio ad uso pubblico previsto dalla soluzione progettuale proposta, verrà realizzato un filare di alberi ad alto fusto avente anche funzione di filtro verso le abitazioni presenti nei lotti contermini, mentre verso l'incrocio tra viale Pecori Giraldi e viale Vicenza, con l'arretramento dell'edificio dal fronte strada, si ottiene uno spazio di ampio respiro in corrispondenza di questo punto della viabilità cittadina;

- nel Comparto A2 la sistemazione dell'area a parcheggio prevede la messa a dimora lungo tutto il perimetro dell'area e lungo viale Vicenza di alberi che andranno a completare il viale esistente.

L'edificio, dal canto suo, perseguirà anch'esso obiettivi di risparmio energetico e di utilizzo di tecniche di edilizia sostenibile, utilizzando, come precisato più avanti, tecnologie impiantistiche all'avanguardia.

Il Sistema insediativo definirà le caratteristiche formali del nuovo edificio che si relazionerà con il contesto esistente per dimensioni planimetriche e volumetria simili. La realizzazione di un edificio unico, in sostituzione della molteplicità esistente, determinerà il riordino dell'intera area definendo con chiarezza anche la sua particolare conformazione in relazione alla totalità dell'isolato nel quale è inserita. La qualità architettonica sarà garantita dal ricorso a forme semplici e poco articolate, caratterizzate dall'impiego di un numero limitato di materiali. Il doppio fronte previsto (su Viale Pecori Giraldi e Viale Vicenza) eviterà la formazione di un "retro" garantendo pari dignità a entrambe le facciate, in considerazione dell'egual valore delle strade sulle quali esse si affacciano. L'arretramento di tutto l'edificio, rispetto al fronte stradale su Viale Pecori Giraldi, ne migliorerà la relazione rispetto alla viabilità riqualificando ulteriormente anche il percorso pedonale.

Infine per quanto riguarda il Sistema infrastrutturale l'intervento prevede, su Viale Vicenza, il completamento del marciapiede fino al collegamento con quello esistente sull'altro lato della strada completando l'anello di circolazione in sicurezza destinato agli utenti deboli della strada. Un altro tratto di marciapiede, dotato di rampa per superare la differenza di quota, verrà realizzato in corrispondenza dell'angolo nord-est dell'area identificata come Comparto A1, oggetto di accordo, collegando la viabilità pedonale proveniente dal centro città con il nuovo parcheggio che verrà vincolato ad uso pubblico previsto all'interno del Comparto A1.

Il progetto propone la completa demolizione degli edifici esistenti sull'area a sud individuata come Comparto 1 e la creazione di un lotto posto ad un'unica quota orizzontale leggermente più alta rispetto alla quota delle due strade che lo delimitano che sarà comunque inferiore alla quota media dello stato di fatto, risultandone un'area di forma triangolare e posta al vertice di un aggregato urbano significativo per Bassano del Grappa

Gli accessi all'area verranno mantenuti su entrambi i lati, diminuendone il numero (uno per lato) e riposizionati in relazione alla nuova configurazione prevista.

L'edificio di cui all'ipotesi di progetto si svilupperà su di un unico piano fuori terra, con una superficie coperta di 2.450 mq circa, ed una consistenza volumetrica di 14.700 mc ca. (dati indicativi non vincolanti).

Sia la capacità massima edificatoria proposta dall'accordo che la consistenza dell'edificio in progetto, volume e superficie complessiva (Su + SNR), risulteranno inferiori rispetto all'edificato esistente.

<b>SU+SNR max proposta accordo</b>	<	<b>SU+SNR attuale (fuori terra)</b>	<	<b>SU+SNR limite PI vigente</b>
mq 2.649 + 529,80 mq = mq 3.178,80	<	mq 3.085,9+116,30 = mq 3.202,20	<	mq 4.539 + 907,80 = mq 5.446,80

<b>Volume max proposta accordo</b>	<	<b>Volume attuale (fuori terra)</b>	<	<b>Volume limite PI vigente</b>
mc 16.000	<	mc 17.553	<	Parametro non previsto dato indicativo calcolato come rapporto tra la SU e H max mc 56.737



La sistemazione esterna dell'area individuata come Comparto A1 prevede la realizzazione di un parcheggio che verrà vincolato ad uso pubblico posto sul lato est del lotto con accessi diretti dalla viabilità pubblica su ambo i lati, mentre attorno all'edificio saranno realizzati spazi a parcheggio privato e area di manovra e distribuzione interna perimetrale all'edificio.

L'area sarà dotata di sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane in conformità alle vigenti norme in materia. I bordi dell'area, nei tratti lungo le strade e lungo il confine est con l'edificio esistente, saranno sistemati a prato/ghiaia.

La ditta proponente, prevede in sede di progetto edilizio di realizzare due posti auto attrezzati con colonnine per la ricarica di auto elettriche.

La cabina di trasformazione elettrica, attualmente esistente e funzionante, verrà riposizionata nell'angolo nord-est del lotto spostando, di conseguenza, anche la linea di distribuzione aerea e/o interrata, in accordo con l'Ente. Per lo spostamento della cabina è già stata presentata apposita pratica edilizia.

Sull'area a nord, identificata come Comparto A2, viene prevista la sistemazione del fondo stradale e della pavimentazione, mantenendo pressoché inalterata la quota e l'andamento del lotto, ridefinendo la distribuzione degli stalli per gli autoveicoli. È prevista una corsia centrale di distribuzione e stalli disposti sui due lati lunghi dell'area, intervallati da aiuole verdi piantumate per ombreggiare l'area a parcheggio. Quest'area a parcheggio è destinata all'uso privato e pertinenziale dell'attività come parcheggio dei mezzi del personale che verrà impiegato, dei mezzi di cortesia e di prova che l'azienda mette a disposizione dei propri clienti.

Per quanto riguarda le modalità di classificazione dell'intervento, sotto il profilo urbanistico edilizio atte ad inquadrare la quantificazione degli standard pubblici e le modalità di applicazione degli oneri di costruzione, l'intervento verrà considerato come un intervento di "nuova costruzione" ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. e) soggetto ad Intervento Edilizio Diretto con Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28.bis del DPR 380/2001.

### **3. RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO**

La proposta risulta di "rilevante interesse pubblico" in quanto:

- a) determinerà la rigenerazione urbanistica ed economica di una porzione del centro abitato che la stessa Amministrazione comunale ha classificato come degradato e quindi da riqualificare, contribuendo in questo modo a proseguire la riqualificazione urbanistica del più ampio tessuto urbano nel quale l'area ricade, con un miglioramento complessivo della qualità ambientale, architettonica e dell'immagine della "Porta ovest" della Città. L'intervento edilizio prevede la demolizione degli edifici ormai obsoleti e dal carattere disarmonico e promuove la costruzione di un unico edificio dal carattere urbano e dall'espressione contemporanea che si attesta sulle due vie pubbliche, senza privilegiare un fronte specifico. Con l'intervento di recupero si otterrà quindi una riqualificazione urbanistica, edilizia e sociale di tutta l'area che da tempo aspetta una soluzione.
- b) attua i principi urbanistici e di governo del territorio stabiliti dalla Regione Veneto con la LR 11/2004 (art. 2 comma 1 lett. b) e d)) che sensibilizza e promuove interventi di recupero delle zone già edificate e degradate, con la L.R. 50/2012 sul settore commercio che privilegia l'insediamento delle nuove attività su aree degradate del centro storico e del centro urbano, e con la L.R. 14/20017 sul "Contenimento del consumo del suolo" che detta disposizioni per limitare l'edificazione e l'uso di aree libere con il preciso scopo di recuperare le aree degradate e già edificate;
- c) prevede la diminuzione della consistenza edilizia esistente, secondo le finalità previste dalla LR 50/2012, il nuovo edificio risulterà di superficie inferiore rispetto al complesso degli edifici esistenti; vi è anche una consistente diminuzione dei parametri stereometrici di zona rispetto alle previsioni del PI vigente per entrambe le aree oggetto di accordo;
- d) vi è l'ipotesi insediativa di una attività con una destinazione d'uso, autofficina di riparazione auto, service e vendita autoveicoli, compatibile con il contesto circostante costituito da vari edifici, a destinazione direzionale o commerciale, inseriti in un tessuto residenziale a bassa densità, senza particolari aggravii delle attuali flussi di traffico sulla viabilità circostante;
- e) vi è la permanenza e l'ampliamento di un'azienda già presente nel territorio di Bassano del Grappa da diversi anni con l'aumento e l'assunzione di nuove figure lavorative. La società promotrice infatti è presente a Bassano del Grappa in una sede che risulta ormai di ridotte dimensioni per gli obiettivi di sviluppo e ampliamento che la società si è posta. Attualmente nella sede di Bassano del Grappa sono impiegate 2 persone ed il progetto di sviluppo per questa nuova sede prevede, fin da subito, l'impiego di 17 persone con l'obiettivo, a breve termine, di aumentare tale numero fino a 20 persone, risultandone benefici significativi anche sul piano occupazionale con la creazione di nuovi posti di lavoro;
- f) determina la realizzazione e vincolo ad uso pubblico di standard pubblici (parcheggio) in misura minima non inferiore a mq 758 da eseguirsi in fase di realizzazione dell'edificio in progetto, nell'area identificata come

Comparto A1, che sarà collegato con un marciapiede realizzato a cura e spese del Privato e vincolato ad uso pubblico al marciapiede esistente sul lato nord di viale Vicenza;

- g) prevede la realizzazione, a spese del Privato, a titolo di "Beneficio pubblico" del completamento del marciapiede tra Viale Pecori Giraldi e Viale Vicenza, come meglio evidenziato nell'elaborato grafico "Opere di rilevante interesse pubblico esterne all'area di proprietà" riportato nell'Allegato 1 alla proposta di accordo presentata, per un importo pari ad € 19.100,00 (arrotondato per difetto).
- h) prevede il versamento, a titolo di "Beneficio pubblico", della somma di € 37.250,00 pari al valore del "corrispettivo d'interesse pubblico" derivante dal "tornaconto privato" determinato dalla modifica dello strumento urbanistico oggetto della presente proposta di accordo stimato dall'Agenzia delle Entrate.

L'accordo prevede inoltre:

- la demolizione completa degli edifici esistenti con sgombero del materiale di risulta e pulizia dell'area;
- la riqualificazione dell'area nord, identificata come Comparto A2, con la creazione di aiuole verdi e la piantumazione di alberature lungo i margini dell'area a parcheggio e lungo viale Vicenza in continuità con il filare alberato esistente sul lato nord di quest'ultimo, il rifacimento della pavimentazione e della segnaletica;
- la realizzazione e predisposizione di n.ro 2 colonnine per la ricarica di auto elettriche in sede di progetto edilizio;
- il versamento in sede di Permesso di Costruire dell'edificio ipotizzato della somma minima di € 48.512,00 (mq 758 x €/mq 64,00) quale contributo aggiuntivo per il vincolo di uso pubblico che verrà istituito per i parcheggi minimi previsti dalla presente scheda, in luogo della cessione. L'importo sarà esattamente calcolato in sede di rilascio del Permesso di Costruire per l'edificio e potrà risultare superiore qualora le superfici effettive dovessero, sulla base del progetto edilizio, risultare maggiori a quelle indicate nella presente scheda urbanistica e comunque rispettose dei parametri di edificabilità massimi previsti dalla presente proposta di accordo; in via indicativa si stima, dall'ipotesi di progetto dell'accordo, un importo di circa 78.185,00;
- la corresponsione, in sede di Permesso di Costruire, dell'importo del Contributo di Costruzione dovuto per interventi di "nuova costruzione" secondo le superfici che saranno previste nel progetto edilizio, in via indicativa si stima ammontino a circa € 88.903,09

#### 4. MODIFICHE AI DOCUMENTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Si elencano le modifiche alla documentazione del Piano degli Interventi:

- modifica della cartografia di PI per trasformazione urbanistica delle aree in argomento da:
  - a) Z.T.O. "Area per attrezzature di interesse comunale n. 65 – Aree per impianti energia elettrica esistenti", soggetta a Piano Urbanistico Attuativo - piano n. 31 - (P.U.A.)
  - b) Z.T.O. "Area per parcheggi n. 95 – Area a parcheggio esistente" soggetta a Piano Urbanistico Attuativo - Piano n. 29 (P.U.A.);
- ad "Aree soggette ad accordo pubblico- privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004" con numerazione dell'accordo;
- modifica del "Registro degli accordi" con introduzione del fascicolo di variante al PI e relativa "scheda urbanistica di sintesi" dell'Accordo;
- modifica all' "Abaco dei parametri stereometrici" con stralcio dalla zona Area per attrezzature di interesse comunale n. 65 – Aree per impianti energia elettrica esistenti" soggetta a Piano Urbanistico Attuativo - piano n. 31 - (P.U.A.) e stralcio della zona Area per attrezzature di interesse comunale n. 95 – Area a parcheggio esistente" soggetta a Piano Urbanistico Attuativo - Piano n. 29 (P.U.A.).

#### 5. PARAMETRI URBANISTICI

Sono previsti i seguenti parametri:

per l'area a sud individuata come Comparto A1

- Superficie fondiaria (Sf) "reale" area di proprietà =	7.568 mq
- Indice di utilizzazione fondiaria (uf) =	0,35 mq/mq
- Superficie utile (Su) massima Totale =	2.649 mq
di cui Sup. utile massima complessiva commerciale e direzionale =	730 mq
- Superficie accessoria (Snr) 20% SU =	529,80 mq
- Superficie lorda di pavimento (Slp) massima ad uso commerciale =	730 mq
- Superficie copribile massima (Sc) 35% Sf =	2649 mq
- Volume massimo fuori terra	16.000 mc
- Altezza massima (H) =	10,00 ml *
- Superficie per Spazi Pubblici minima da vincolare (parcheggio) =	758,00 mq



\* Sono esclusi dal conteggio dell'altezza dell'edificio eventuali volumi tecnici previsti sopra la copertura per il contenimento di impianti. Si precisa inoltre che l'altezza risulta coerente con quella della zona adiacente R 600 e PUA obbligatorio n. 30.

per l'area a nord individuata come Comparto A2

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| - Superficie fondiaria (Sf) "reale" area di proprietà = | 2.319 mq                   |
| - Indice di utilizzazione fondiaria (uf) =              | 0,00 mq/mq (inedificabile) |

## 6. DESTINAZIONI D'USO

Nell'area a sud individuata come Comparto A1 : Sono consentite le destinazioni di cui all'art. 34 punto 1 delle NTO del PI vigente con la limitazione della superficie lorda di pavimento ad uso commerciale ad un massimo di mq 730. Si precisa altresì che sono ammesse "le mostre e negozi di autoveicoli con autofficina con superficie di vendita non superiore a 1500 mq" di cui all'art. 34 punto 1 lett. e).

Nell'area a nord individuata come Comparto A2: parcheggio privato

## 7. MODALITÀ D'INTERVENTO

Gli interventi edilizi sono assoggettati a I.E.D. con Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28.bis del D.P.R. 380/2001.

## 8. DOTAZIONE SERVIZI E ATTREZZATURE

E' prevista la dotazione di spazi ad uso pubblico (parcheggio) nella misura minima di mq 758, da reperire nell'area a sud, individuata come Comparto A1, che verranno vincolati ad uso pubblico previo il versamento in sede di permesso di costruire del contributo aggiuntivo ai sensi dell'art. 23 NTO.

La dotazione di spazi pubblici per l'edificio di nuova costruzione previsto nel Comparto A1 sarà comunque dimensionata ai sensi dell'art. 21 delle NTO del PI in sede di progetto edilizio, e le eventuali ulteriori superfici a standard da reperire, oltre al minimo previsto, in funzione delle superfici e delle destinazioni d'uso inserite nell'edificio in progetto saranno vincolate d'uso pubblico previo il versamento del contributo aggiuntivo ai sensi dell'art. 23 NTO.

## 9. DOTAZIONE PARCHEGGI COMMERCIALI E PRIVATI

La dotazione di eventuali parcheggi commerciali e privati dovrà rispettare le quantità minime previste dall'art. 24 delle NTO del PI.

## 10. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Per la determinazione del contributo di costruzione in sede di Permesso di Costruire gli interventi edilizi sono classificati di "nuova costruzione".

## 11. ALTRE DISPOSIZIONI

E' fatto obbligo di:

- costruire il fabbricato previsto dall'Accordo sull'area a sud identificata come Comparto A1 e realizzare le relative aree a standard e spazi pubblici da vincolare ad uso pubblico, demolendo completamente gli edifici esistenti (con sgombero del materiale di risulta e pulizia dell'area) nel rispetto del "Codice dell'Ambiente" DLgs 152/06 e delle leggi vigenti in materia;
- rispettare le condizioni e prescrizioni contenute nella Scheda n. 3 "Area Degradata", relativa alla variante al PI di adeguamento alla Legge Regionale n. 50/2012, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 30/07/2015, in particolare gli indirizzi per le azioni di riqualificazione;
- richiedere, entro anni 2 (due) dall'approvazione della Variante di recepimento dell'Accordo, il Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 per l'attuazione degli interventi previsti dall'Accordo stesso;
- corredare la domanda di Permesso di Costruire della prescritta Convenzione ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, da sottoporre all'approvazione dell'organo comunale competente, prevedendo modalità e termini ben definiti per l'attuazione degli interventi previsti dall'Accordo;
- realizzare le opere pubbliche previste dall'Accordo contestualmente all'esecuzione delle opere edilizie private, nel rispetto dei termini di validità del Permesso di Costruire Convenzionato e comunque prima dell'ottenimento delle agibilità;
- realizzare a propria cura e spese, a titolo di beneficio pubblico, assumendosi altresì i costi per la progettazione e la direzione lavori, il completamento del marciapiede tra viale Pecori Giraldi e Viale Vicenza, come meglio evidenziato nell'elaborato grafico "opere di rilevante interesse pubblico esterne all'area di proprietà" riportato

nell'Allegato 1 alla proposta di accordo presentata ed il relativo attraversamento pedonale, per un importo pari ad € 19.100,00 (arrotondato per difetto);

- presentare, all'atto della stipula della Convenzione ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 per l'ottenimento del Permesso di Costruire Convenzionato, idonea polizza fidejussoria a garanzia della corretta esecuzione delle opere di rilevante interesse pubblico esterne all'area di proprietà da realizzare (completamento del marciapiede tra viale Pecori Giraldi e Viale Vicenza), d'importo pari al loro costo preventivato in 19.100 euro (diciannovemilacento/00.) maggiorato dell'IVA;
- versare al Comune, all'atto della stipula della Convenzione ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 per l'ottenimento del Permesso di Costruire Convenzionato, a titolo di "Beneficio pubblico", la somma di € 37.250,00 pari al valore del "corrispettivo d'interesse pubblico" derivante dal "tornaconto privato" determinato dalla modifica dello strumento urbanistico oggetto della presente proposta di accordo stimato dall'Agenzia delle Entrate di Vicenza;
- farsi carico degli eventuali costi aggiuntivi che dovessero emergere nella realizzazione delle opere di rilevante interesse pubbliche (completamento marciapiede e attraversamento pedonale) rispetto a quanto stimato, comprese eventuali varianti in corso d'opera non richieste dall'Amministrazione ma da essa approvata;
- realizzare a propria cura e spese il tratto di marciapiede e l'attraversamento pedonale che collegherà il parcheggio pubblico previsto sull'area identificata come Comparto A1 per l'edificio in progetto con il marciapiede esistente sul lato nord di viale Vicenza come meglio evidenziato con tratteggio di colore blu nell'elaborato grafico "Opere di rilevante interesse pubblico esterne all'area di proprietà" riportato nell'Allegato 1 della proposta di accordo. Il tratto di marciapiede dovrà essere vincolato ad uso pubblico;
- prevedere in sede di progetto edilizio una quota media del lotto di progetto inferiore o uguale alla quota del "Piano di Campagna, dato dalla quota media dello Stato Attuale, così come definito dall'art. 9 delle NTO del PI e stimata nell'elaborato dell'accordo denominato Allegato 1 – stato attuale | piano quotato;
- spostare la cabina elettrica esistente (da riposizionare nell'angolo nord-est dell'area) e le linee elettriche aeree o interrato esistenti, in accordo con la società ENEL, ente gestore del servizio elettrico, acquisendo il parere favorevole del Consiglio Comunale alla deroga alle distanze, come previsto dall'art. 14 delle NTO del PI. L'ottenimento del titolo edilizio allo spostamento della cabina elettrica è condizione necessaria al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato per la realizzazione degli interventi edilizi previsti dall'accordo.
- subordinare gli interventi all'ottenimento, in sede di richiesta del titolo edilizio e istanza di Permesso di Costruire Convenzionato, dell'Autorizzazione Paesaggistica dovuta ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e delle prescritte Autorizzazioni/nulla osta o pareri previsti ai sensi di legge vigenti.

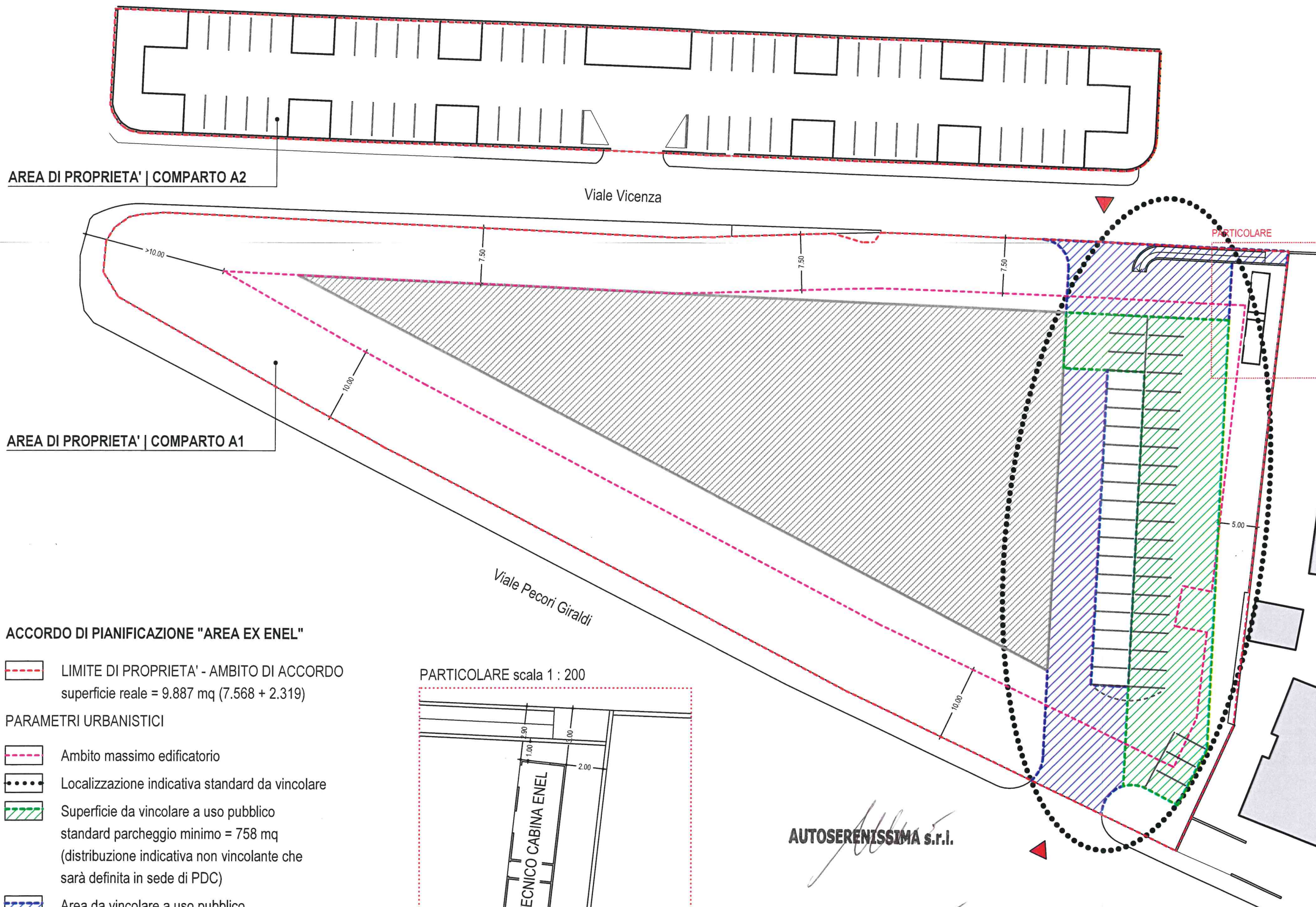
## 12. ALLEGATI GRAFICI

Alla presente scheda vengono allegate tre planimetrie delle aree oggetto dell'accordo con riportati i principali parametri urbanistici, gli ambiti di localizzazione degli standard e gli ambiti di edificazione.

  
**AUTOSERENISSIMA s.r.l.**

  
**A.G.M./S.F.**





AREA DI PROPRIETA' | COMPARTO A2

Viale Vicenza

PARTICOLARE

AREA DI PROPRIETA' | COMPARTO A1

Viale Pecori Giraldi

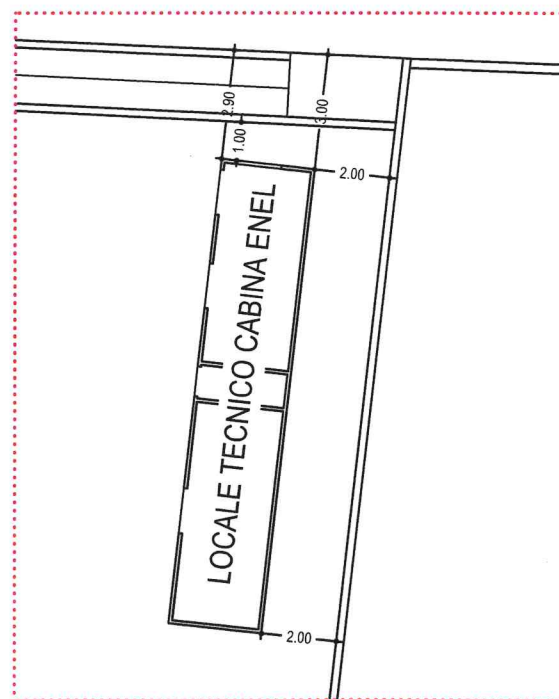
**ACCORDO DI PIANIFICAZIONE "AREA EX ENEL"**

LIMITE DI PROPRIETA' - AMBITO DI ACCORDO  
superficie reale = 9.887 mq (7.568 + 2.319)

**PARAMETRI URBANISTICI**

- Ambito massimo edificatorio
- Localizzazione indicativa standard da vincolare
- Superficie da vincolare a uso pubblico  
standard parcheggio minimo = 758 mq  
(distribuzione indicativa non vincolante che sarà definita in sede di PDC)
- Area da vincolare a uso pubblico  
Area di accesso, manovra e marciapiede
- Ipotesi edificatoria = 2.500 mq (indicazione non vincolante)
- Accessibilità di progetto

PARTICOLARE scala 1 : 200



**AUTOSERENISSIMA s.r.l.**

**A.G.M. S.R.L.**





### ACCORDO DI PIANIFICAZIONE "AREA EX ENEL"

LIMITE DI PROPRIETA' - AMBITO DI ACCORDO - COMPARTO A1  
superficie reale = 7.568 mq

### PARAMETRI URBANISTICI

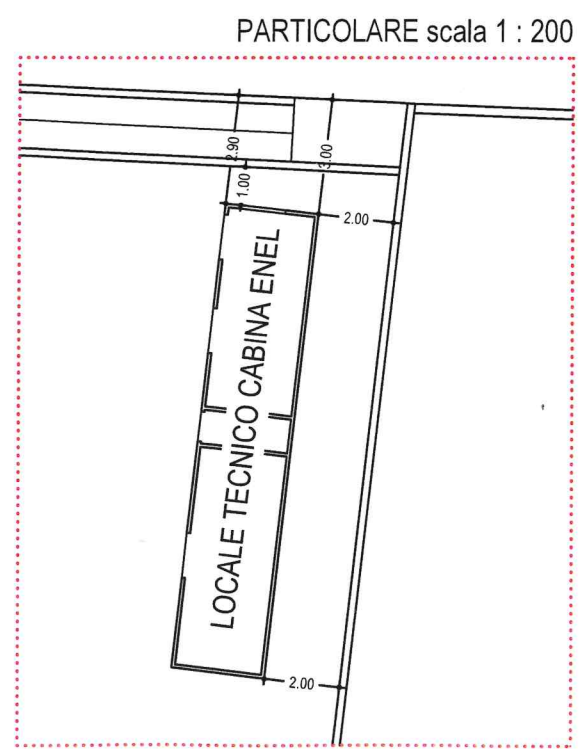
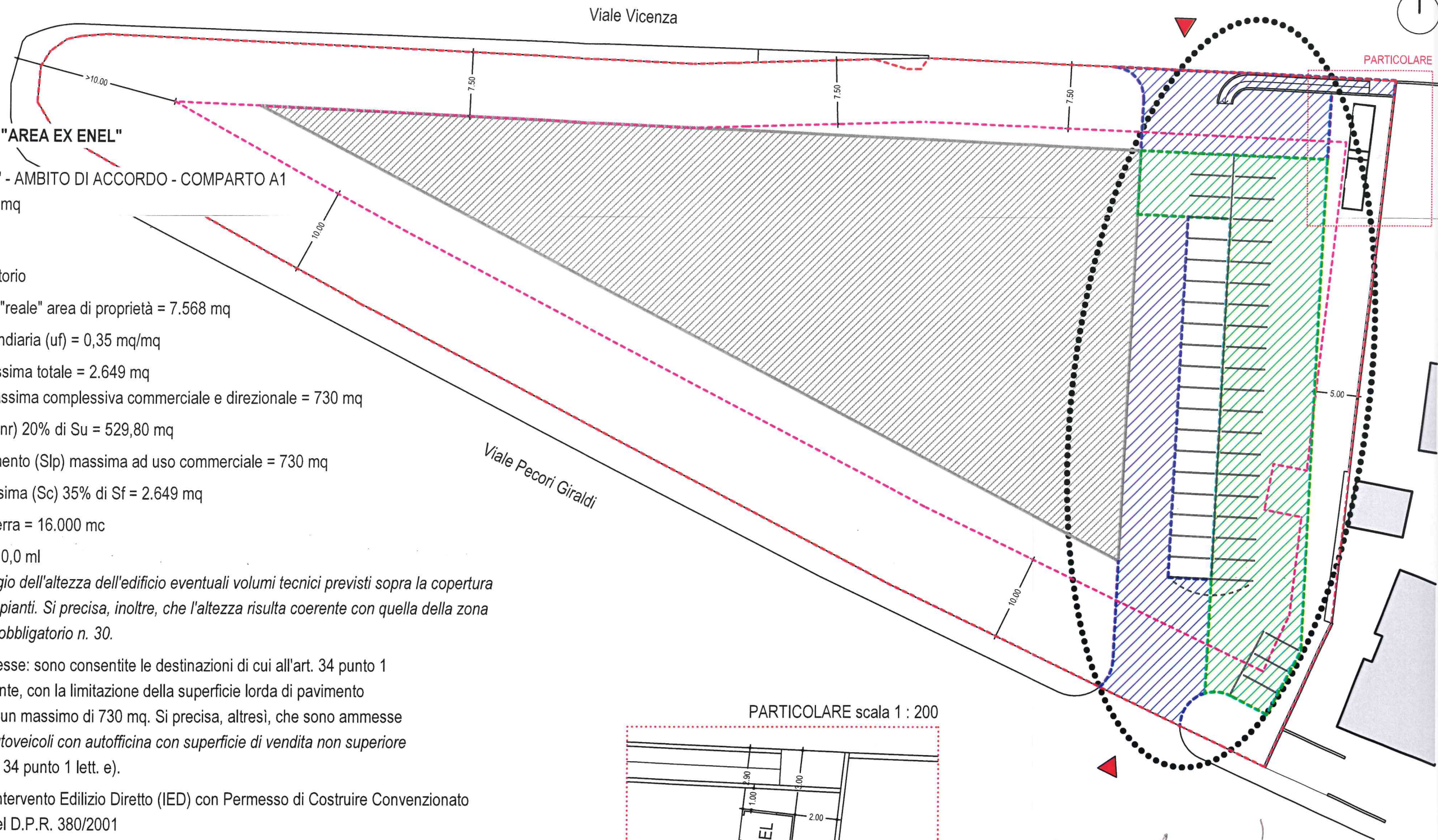
Ambito massimo edificatorio  
 Superficie fondiaria (Sf) "reale" area di proprietà = 7.568 mq  
 Indice di utilizzazione fondiaria (uf) = 0,35 mq/mq  
 Superficie utile (Su) massima totale = 2.649 mq  
 di cui Superficie utile massima complessiva commerciale e direzionale = 730 mq  
 Superficie accessoria (Snr) 20% di Su = 529,80 mq  
 Superficie lorda di pavimento (Slp) massima ad uso commerciale = 730 mq  
 Superficie copribile massima (Sc) 35% di Sf = 2.649 mq  
 Volume massimo fuori terra = 16.000 mc  
 Altezza massima (H) = 10,0 ml  
 Sono esclusi dal conteggio dell'altezza dell'edificio eventuali volumi tecnici previsti sopra la copertura per il contenimento di impianti. Si precisa, inoltre, che l'altezza risulta coerente con quella della zona adiacente R 600 e PUA obbligatorio n. 30.

Destinazioni d'uso ammesse: sono consentite le destinazioni di cui all'art. 34 punto 1 delle N.T.O. del P.I. vigente, con la limitazione della superficie lorda di pavimento ad uso commerciale per un massimo di 730 mq. Si precisa, altresì, che sono ammesse "le mostre e negozi di autoveicoli con autofficina con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq" di cui all'art. 34 punto 1 lett. e).

Modalità d'intervento = Intervento Edilizio Diretto (IED) con Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28.bis del D.P.R. 380/2001

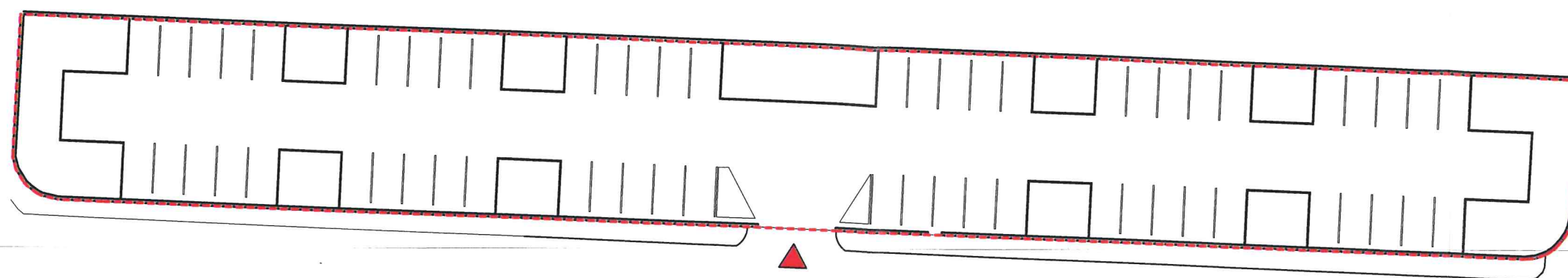
- Localizzazione indicativa standard da vincolare
- Superficie da vincolare a uso pubblico standard parcheggio minimo = 758 mq (distribuzione indicativa non vincolante che sarà definita in sede di PDC)
- Area da vincolare a uso pubblico Area di accesso, manovra e marciapiede
- Ipotesi edificatoria = 2.500 mq (indicazione non vincolante)
- Accessibilità di progetto

AREA EX ENEL BASSANO DEL GRAPPA VI

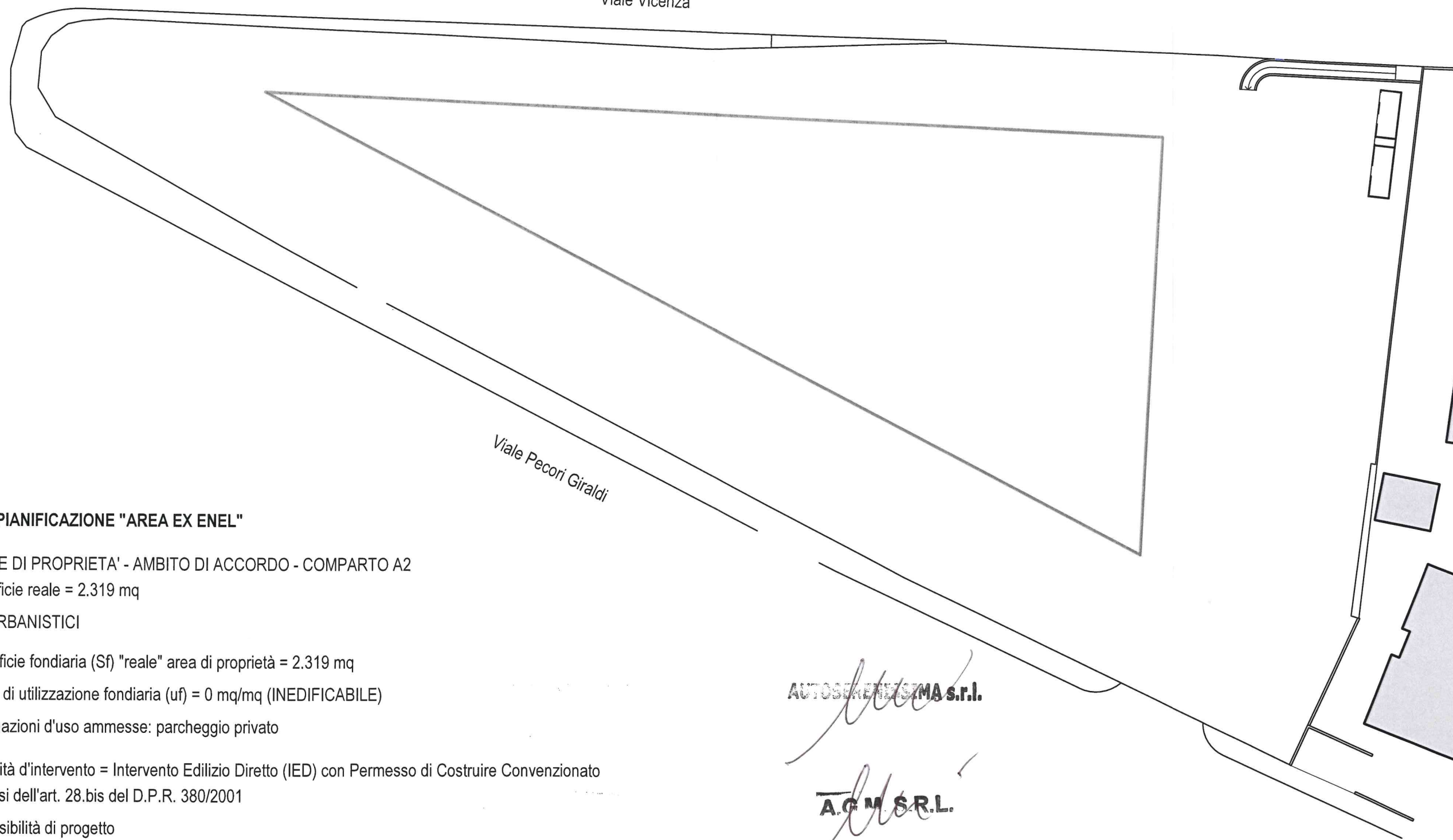


AUTOSERENISSIMA s.r.l.  
  
 A.G.M. S.R.L.






Viale Vicenza



#### ACCORDO DI PIANIFICAZIONE "AREA EX ENEL"

 LIMITE DI PROPRIETA' - AMBITO DI ACCORDO - COMPARTO A2  
superficie reale = 2.319 mq


#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie fondiaria (Sf) "reale" area di proprietà = 2.319 mq

Indice di utilizzazione fondiaria (uf) = 0 mq/mq (INEDIFICABILE)

Destinazioni d'uso ammesse: parcheggio privato

Modalità d'intervento = Intervento Edilizio Diretto (IED) con Permesso di Costruire Convenzionato  
ai sensi dell'art. 28.bis del D.P.R. 380/2001

 Accessibilità di progetto

*Autoserena SAMA*  
**AUTOSERENASAMA s.r.l.**

*AGM*  
**A.G.M. S.R.L.**

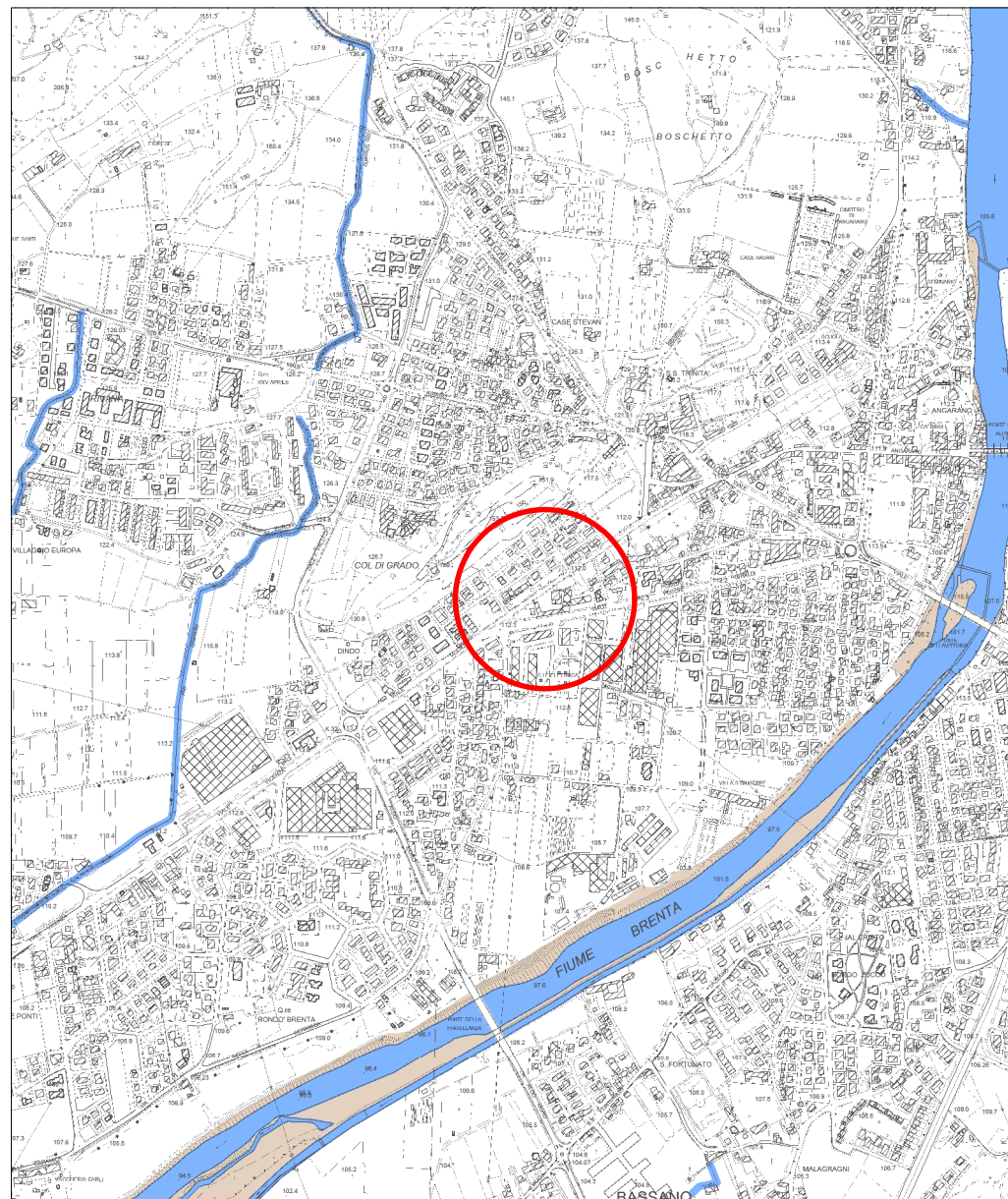
## **F. Cartografia di Variante**

- Inquadramento Territoriale scala 1:5.000
- Estratto Tavola 2.19 PI vigente
- Estratto Tavola 2.19 PI variante
- Legenda

# COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

## Inquadramento

scala 1:15.000



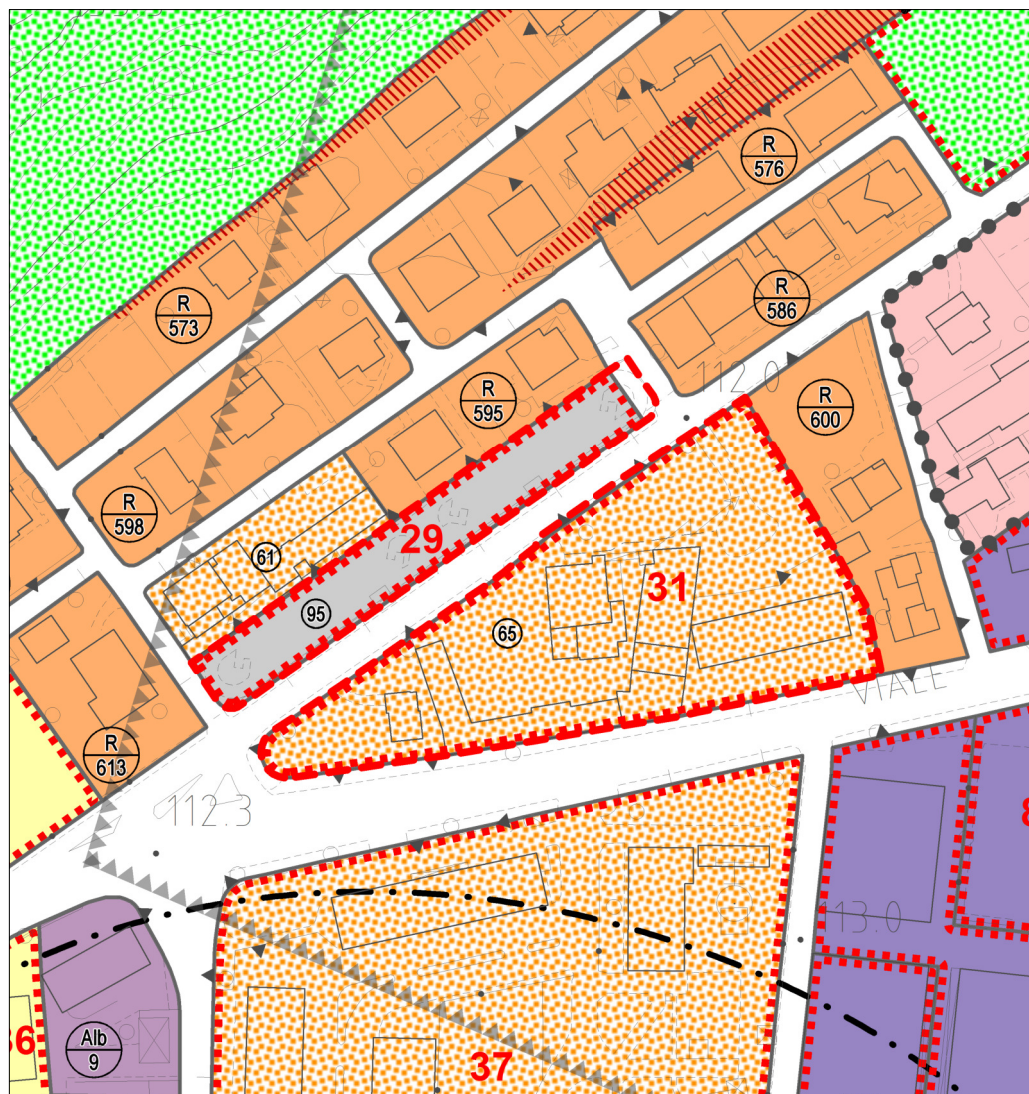
scheda variante



# COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

Estratto Tavola 2.19 PI vigente

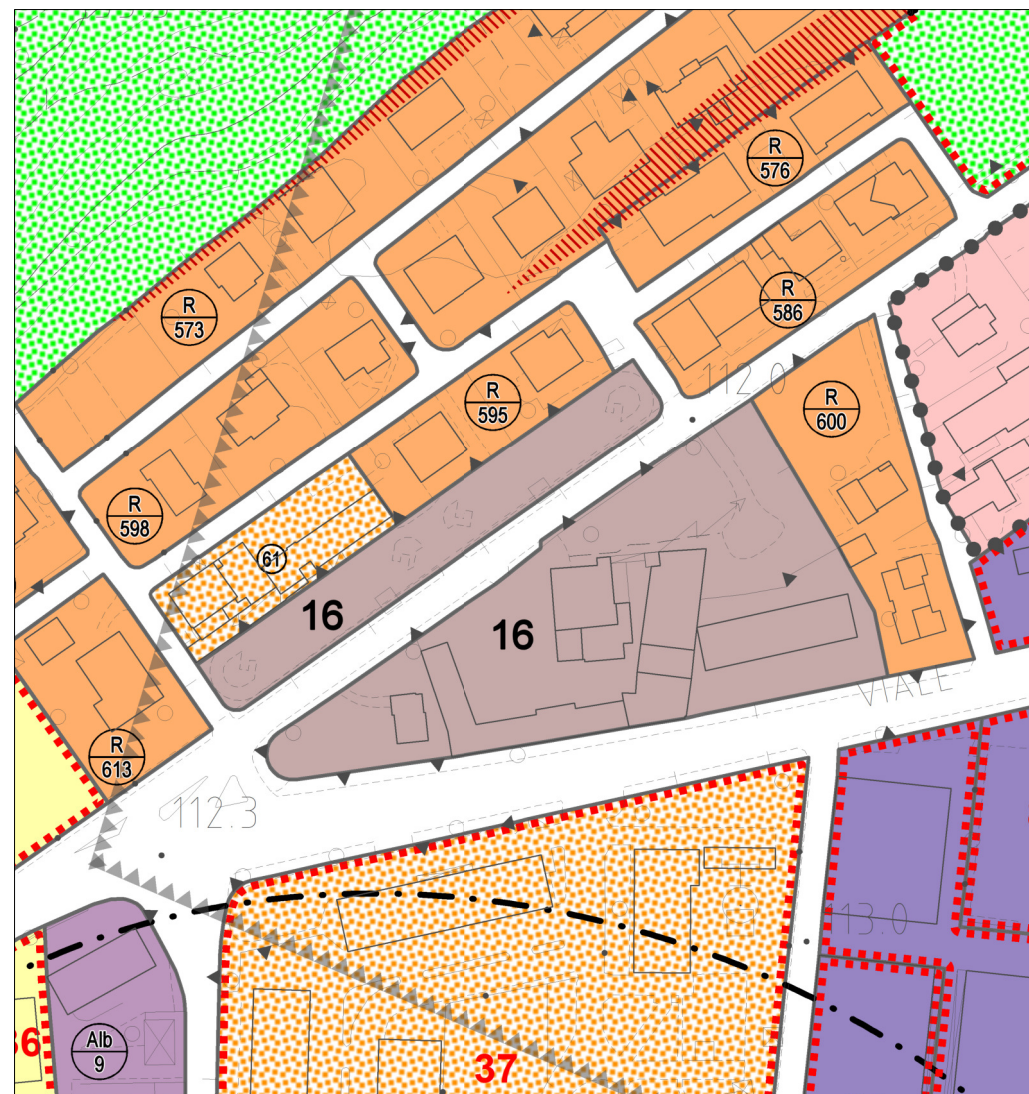
scala 1:2000



# COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

Estratto Tavola 2.19 PI variante

scala 1:2000



perimetro area soggetta a variante



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

<b>Zone per funzioni pubbliche</b>		
	Aree per l'istruzione	Artt. 39,40
	2 scuola materna	5 scuola superiore o specializzata
	3 scuola elementare	7 scuola professionale
	4 scuola dell'obbligo	
	Aree per attrezzature di interesse comune	Artt. 39,40
	9 chiese	45 vigili del fuoco
	10 centri religiosi e dipendenze	46 caserme
	11 conventi	48 guardia di finanza
	14 museo	49 guardia forestale
	15 biblioteca	52 ufficio postale
	16 centro culturale	54 impianti telefonici
	17 centro sociale	59 mercato
	18 sale riunioni, mostre ecc...	60 esposizioni e fiere
	19 sede associativa	61 centro di ricerca privato
	20 campo nomadi	64 impianti gas
	22 teatro	65 impianti en. elettrica
	25 orti comunali	67 impianti depurazione
	27 case per anziani	68 impianti incenerimento
	28 casa assistenza diversamente abili	69 impianti trattamento rifiuti
	30 farmacia	70 pubbliche discariche
	32 centro sanitario poliambulatoriale	71 piazzole ecologiche
	33 casa di cura	72 area attrezzata sosta camper
	34 ospedale	73 stazione ferroviaria
	37 municipio	74 stazione autolinee extraurbane
	38 delegazione comunale	75 stazione rifornimento e servizio
	39 uffici pubblici in genere	99 cimiteri
	43 carabinieri	
	44 pubblica sicurezza	
	Aree per attrezzature sportive e verdi	Artt. 39,40
	82 area gioco bambini	88 campi da tennis
	83 giardino pubblico di quartiere	89 piscine
	84 impianti sportivi non agonistici	91 percorsi attrezzati
	85 impianti sportivi agonistici	93 palestre - palazz. dello sport
	86 area a parco	86/n area a parco con prescrizioni
	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>		
	Zone agricole di montagna	Artt. 36,37
	Zona agricola di collina	Artt. 36,37
	Zona agricola umida	Artt. 36,37
	Zona agricola di pianura: spazi aperti di valore culturale	Artt. 36,37
	Zona agricola di pianura: spazi aperti del Brenta	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>Piani Urbanistici Attuativi</b>		
	PUA obbligatori	Artt. 28,29,31,32,34
	PUA vigenti e confermati con zonizzazione interna non vincolante	Art. 64

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

## ESTRATTO ALLEGATI proposta di Accordo:

- Relazione idrogeologica e verifica di compatibilità idraulica presentata dalle Ditte afferenti l'Accordo pubblico-privato, con prot. 25843/2018 in data 10/04/2018, redatta dal Geologo Dott.ssa Lilia Viero
- Dichiarazione di non necessità della V.Inc.A. presentata dalle Ditte afferenti l'Accordo pubblico-privato, con prot. 25843/2018 in data 10/04/2018, redatta dall'Ing. Giancarlo Gusmaroli
- Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. - Rapporto Ambientale Preliminare (RAP) presentato dalle Ditte afferenti l'Accordo pubblico-privato, con prot. 25843/2018 in data 10/04/2018, redatto dall'Ing. Giancarlo Gusmaroli



11/11

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA PROTOCOLLO GENERALE	E
N. 0025843 data 10/04/2018	
	

Comune di  
Bassano del  
Grappa (VI)

## RELAZIONE IDROGEOLOGICA E VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA



Il relatore  
Dott.ssa Lilia Viero

data  
aprile '18



Viale Vicenza, 93/I - 36061 Bassano del Grappa  
Cell 338 4840070 - [liliaviero@gmail.com](mailto:liliaviero@gmail.com)

Progetto :  
Costruzione di un  
fabbricato ed uso  
artigianale e commerciale  
Ubicazione :  
Via Vicenza – Viale Pecori  
Giraldi  
Proprietà:  
A.G.M. Srl - Venezia

## INDICE

<b>PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>1. CARATTERISTICHE IDROGRAFICHE E MORFOLOGICHE.....</b>	<b>4</b>
<i>UBICAZIONE AREA D'INTERVENTO.....</i>	<i>5</i>
<i>ESTRATTO TAVOLA DEL PAT - FRAGILITÀ DEL TERRITORIO.....</i>	<i>5</i>
<b>2. CARATTERISTICHE GEOLOGICHE E STRUTTURALI.....</b>	<b>6</b>
<i>ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI.....</i>	<i>7</i>
<b>3. CARATTERISTICHE IDROGEOLOGICHE DEL SOTTOSUOLO.....</b>	<b>8</b>
<i>ESTRATTO CARTA IDROGEOLOGICA DELLA PIANURA VENETA -PIANO REGIONALE CAVE.....</i>	<i>9</i>
<i>MISURAZIONI FREATIMETRICHE DELL'ARPAV.....</i>	<i>10</i>
<b>4. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA.....</b>	<b>11</b>
<b>4.1 DATI DI IMPUT.....</b>	<b>11</b>
<i>TABELLA 1 : ELABORAZIONE STATISTICA PIOGGE STAZIONE DI BASSANO DEL GRAPPA.....</i>	<i>12</i>
<i>TABELLA 2 : CURVA DI POSSIBILITÀ PLUVIOMETRICA DELLA PIOVOSITÀ "ORARIA".....</i>	<i>13</i>
<b>5.1 TEMPO DI CORRIVAZIONE.....</b>	<b>13</b>
<i>TABELLA 3 : VALORI DEI TEMPI DI ACCESSO ALLA RETE SECONDO FAIR.....</i>	<i>14</i>
<i>PLANIMETRIA GENERALE DEL LOTTO D'INTERVENTO.....</i>	<i>15</i>
<b>5.2 COEFFICIENTE DI DEFLUSSO MEDIO DEL LOTTO.....</b>	<b>16</b>
<i>TABELLA 4 : COEFFICIENTI DI DEFLUSSO DELLE SINGOLE AREE IN PROGETTO.....</i>	<i>16</i>
<b>5.3 CALCOLO DEI VOLUMI EFFICACI D'INVASO.....</b>	<b>16</b>
<b>5.5 DIMENSIONAMENTO POZZI PERDENTI.....</b>	<b>19</b>
<i>TABELLA 5 : DIMENSIONAMENTO POZZI PER <math>\Delta V &lt; 0</math>.....</i>	<i>22</i>
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>23</b>
<i>ALLEGATI: DETERMINAZIONE VOLUME EFFICACE D'INVASO - METODO CINEMATICO.....</i>	<i>24</i>

## PREMESSA

La presente indagine idrogeologica e verifica di compatibilità idraulica è stata eseguita in relazione al progetto per la *costruzione di un fabbricato artigianale e commerciale* nel lotto di proprietà della ditta A.G.M. Srl in Via Vicenza, angolo Viale Pecori Giraldi, nel comune di Bassano del Grappa.

In ottemperanza a quanto prescritto dal nuovo Piano Regionale di Tutela delle Acque (D.lgs 152/2006) e successive modifiche ed integrazioni (DGR n°3637/2002 , DGR n°107/2009 e DGR 1580/2011), lo scopo principale dello studio sarà quello di garantire *l'invarianza idraulica* in tutte le aree trasformate dal progetto edilizio, dimensionando le opere idrauliche necessarie per un corretto smaltimento delle acque meteoriche.

Pertanto, dopo aver consultato gli allegati progettuali, sono state dapprima individuate le caratteristiche morfologiche ed idrografiche del territorio in esame, procedendo poi attraverso un'analisi stratigrafica dei depositi alluvionali presenti nel sottosuolo del sito s'intervento. Quindi sulla base dei risultati ottenuti dallo *studio geologico e geotecnico* ed in particolare dalla *prove penetrometriche* condotte nell'area d'intervento, sono state dimensionate le opere idrauliche necessarie per garantire un corretta laminazione delle acque meteoriche, sia quelle provenienti dalla copertura sia quelle di dilavamento del piazzale circostante.



## 1. CARATTERISTICHE IDROGRAFICHE E MORFOLOGICHE

L'area in esame è ubicata nella fascia di territorio sub-pianeggiante compreso tra M.te Col di Grado, a nord, e la pianura alluvionale del fiume Brenta verso sud.

Il primo rappresenta la dorsale collinare più prossima alla pianura, contraddistinta da versanti piuttosto acclivi che s'immergono rapidamente al di sotto dei depositi alluvionali antistanti; la continuità laterale di queste dorsali, è interrotta da frequenti valli laterali o solchi d'incisione torrentizia che attraversano in direzione nord a sud il territorio collinare fino a raggiungere la piana di fondovalle.

La zona d'intervento si colloca a qualche centinaia di metri di distanza dalla collina, a sud di Via Vicenza ma in corrispondenza di un pendio molto blando che individua la zona pedecollinare antica di *Angarano*.

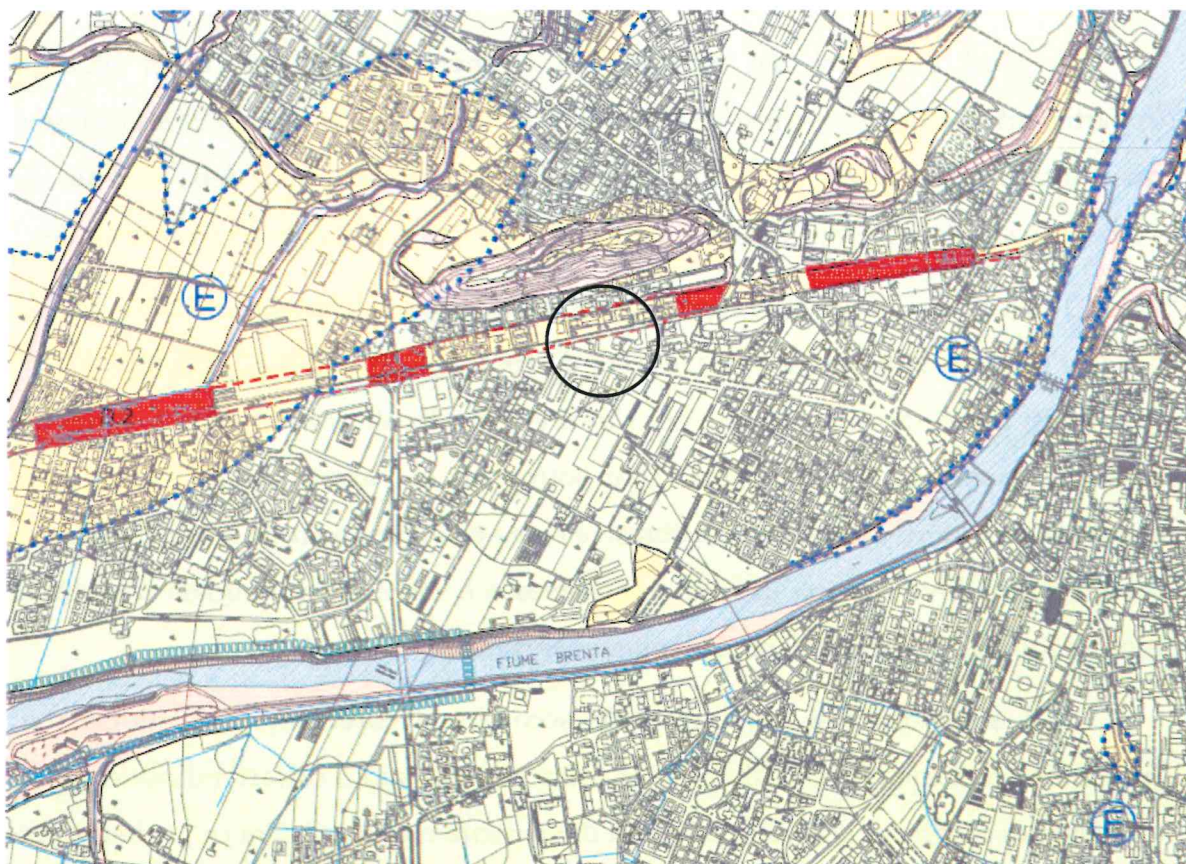
L'alveo del fiume Brenta passa invece a sud-est a qualche centinaio di metri di distanza ed i suoi terrazzi alluvionali sono contraddistinti da una lieve pendenza verso E-SE (~ 1°) e separati da una netta scarpata perimetrale. Fra questi quello superiore e quindi più antico si estende attraverso l'intero centro abitato ed è delimitato verso nord da una scarpata morfologica di 18 m ca di altezza; il terrazzo inferiore invece, posto subito a lato dell'alveo, sovrasta per una decina di metri il corso d'acqua e si sviluppa proprio a partire dalla zona d'indagine per proseguire poi verso sud-est seguendo il tracciato attuale del fiume.

Il lotto d'intervento si trova in prossimità di un incrocio tra due importanti strade comunali, Via Vicenza a nord e Viale Pecori Giraldi a sud; data la sua forma triangolare anche l'edificio artigianale e commerciale in progetto avrà pianta triangolare ed occuperà una superficie coperta di 2.500 mq circa. Perimetralmente ad esso è previsto un piazzale pavimentato da 5.000 mq circa che comprenderà due ampie zone a parcheggio, una sul lato est l'altra su quello a sud, per complessivi 1.100 mq di superficie che sarà destinata alla sosta dei veicoli (stallo).




UBICAZIONE AREA D'INTERVENTO

Estratto Tavola del PAT - FRAGILITÀ DEL TERRITORIO



Scala 1 : 10.000




IDONEITÀ EDIFICATORIA DEI TERRENI  
E RISCHIO GEOLOGICO IDRAULICO

-  TERRENO IDONEO  
RISCHIO GEOLOGICO IDRAULICO: ZONA NON ESPOSTA.
-  TERRENO IDONEO SOTTO CONDIZIONE  
RISCHIO GEOLOGICO IDRAULICO: ZONA MEDIAMENTE ESPOSTA.
-  TERRENO NON IDONEO  
RISCHIO GEOLOGICO IDRAULICO: ZONA MOLTO ESPOSTA.

AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO

-  FRANE ATTIVE E ZONE DI ACCUMULO
-  FRANE NON ATTIVE E ZONE DI ACCUMULO

AMBITI CON PERMANENZE DI INTERESSE DOCUMENTARIO

-  D.2 - VALLO VISCONTEO



## 2. CARATTERISTICHE GEOLOGICHE E STRUTTURALI

A nord e ad est del territorio in esame sono presenti unità litologiche appartenenti sia alla *Formazione di Salcedo* che quella più recente dei *Calcari di Lonedo*; quest'ultima affiora con continuità lungo l'intero versante sud della dorsale della *Pascolara* e s'immerge rapidamente al di sotto del materasso alluvionale antistante.

I *Calcari di Lonedo* affiorano con continuità lungo il versante collinare del *Col di Grado* e sono costituiti principalmente sia da rocce calcaree di tipo biohermale, sia da calcareniti più o meno compatte, cui s'intervallano locali depositi siltosi e sabbiosi a scarsa coesione; quest'ultimi sono stati sottoposti in passato ad un'intensa *attività estrattiva* per le loro ottime qualità abrasive come è avvenuto anche a monte della zona d'intervento, dove la zona di cava ora dismessa è stata poi ripristinata utilizzando i blocchi rocciosi calcarenitici precedentemente rimossi.

Gli strati rocciosi sono disposti secondo la direzione della dorsale e si presentano fortemente verticalizzati con immersione a sud. I calcari *nulliporici*, tipici di ambiente di scogliera, affiorano a banchi di spessore metrico (1-2 m ca.) e determinano ripide scarpate in roccia affiorante; la loro stratificazione non è netta ma ondulata ed irregolare e le superfici sono saturate da materiale di riempimento di tipo calcitico.

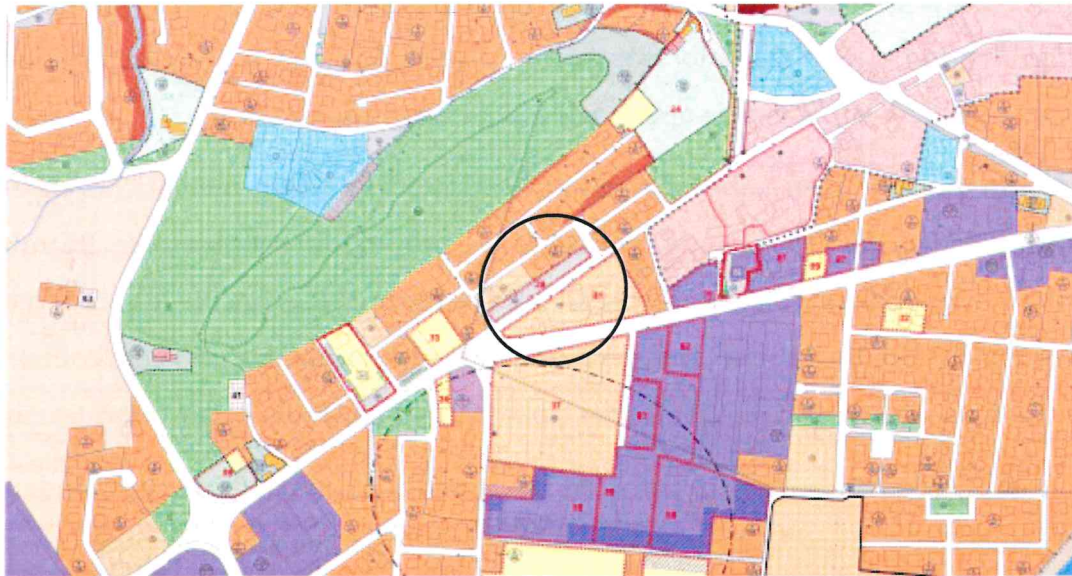
L'elevata gelività della roccia affiorante e la sua facile aggressione da parte delle acque di dilavamento meteorico possono causare locali fenomeni gravitativi, quali crolli di detrito o ribaltamenti di blocchi lapidei instabili, già in parte allentati e disgregati dal corpo roccioso circostante.

Tutte le unità sopracitate contribuiscono a generare sia le *coperture detritiche di versante* che i depositi *alluvionali di fondovalle* costituiti entrambi da materiale di degradazione provenienti dalle rocce calcarenitiche e dalle arenarie marnoso-siltose, facilmente mobilizzabili durante i periodi di intensa piovosità. Mentre i depositi di origine eluviale e colluviale si trovano soprattutto in corrispondenza dei pendii moderatamente inclinati (10°-15°) ed hanno spessori variabili da 50 cm a qualche

metro (2-4 m), le *alluvioni* di fondovalle si distribuiscono in tutta la piana intravalliva ed hanno potenze molto più accentuate (decine di metri).

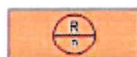
### Estratto Piano degli Interventi

Scala 1 : 2.000

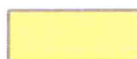


### Legenda

Zone residenziali

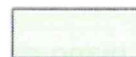


Zone residenziali a intervento diretto

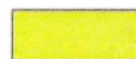


Zone residenziali soggette a PUA

Zone per funzioni agricole



Zone agricole di montagna



Zona agricola di collina

### **3. CARATTERISTICHE IDROGEOLOGICHE DEL SOTTOSUOLO**

Data la diversa natura dei litotipi affioranti nel sito d'intervento, le condizioni idrogeologiche dell'immediato sottosuolo variano da zona a zona in relazione alla potenza dei depositi detritici superficiali e alla loro granulometria.

In presenza del substrato roccioso calcareo le acque meteoriche superficiali trovano una facile via di fuga, passando in profondità attraverso le fratture e le frequenti discontinuità strutturali che lo attraversano; diversamente le rocce basaltiche e vulcanoclastiche, ricoperte spesso da potenti coltri di natura eluviale/colluviale ad elevata frazione coesiva, denotano una bassa permeabilità alle acque d'infiltrazione.

Questa circostanza fa sì che nella fascia pedecollinare, ed in corrispondenza del sito s'intervento, si individuino spesso delle falde acquifere sospese molto prossime al piano campagna, imprigionate al letto e al tetto da livelli argillosi praticamente impermeabili. Nella zona d'intervento la quota di tale superficie piezometrica si posiziona tra i - 4.0 m (zona a monte) ed i - 5.0 m (zona a valle) di profondità rispetto la superficie attuale del piano campagna anche se si tratta di una falda sotterranea a scarsa continuità spaziale.

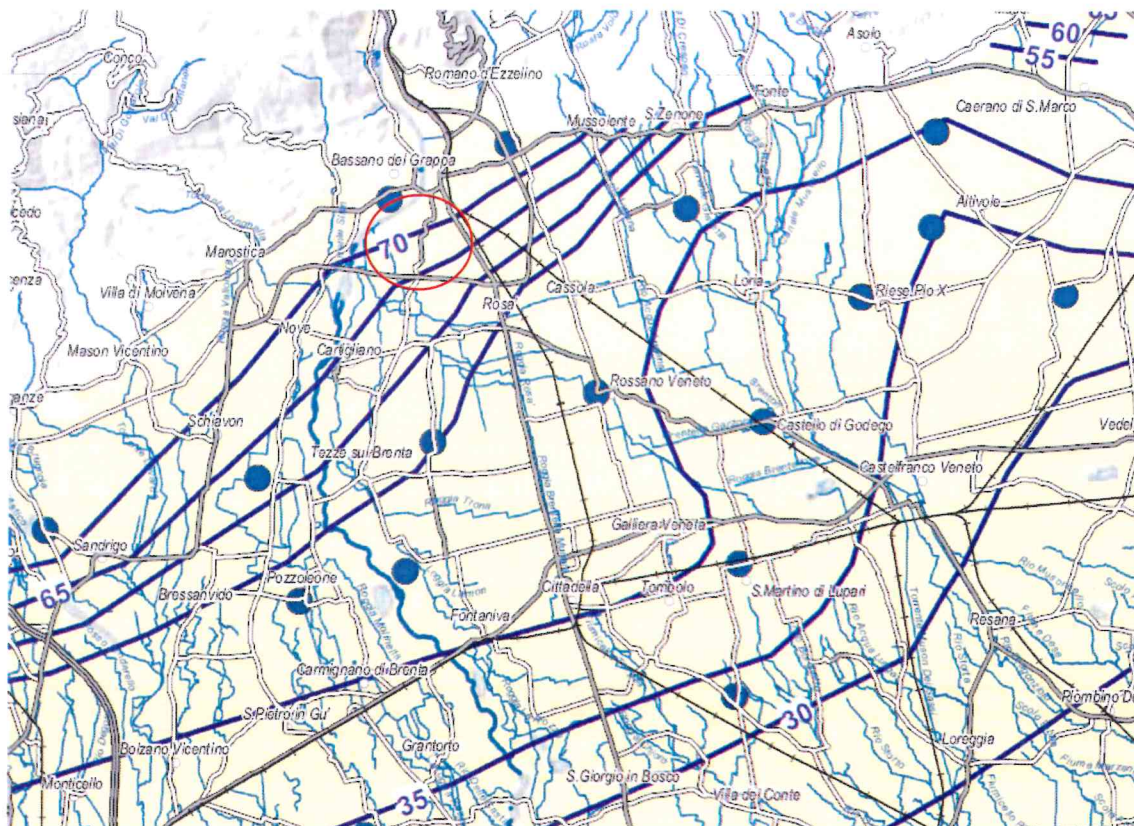
Va evidenziato che tutto il territorio collinare in esame rappresenta un'importante fascia di "rispetto" ai fini idrogeologici ed idraulici in quanto con le sue infiltrazioni contribuisce alla ricarica dell'*acquifero indifferenziato* dell'alta pianura vicentina. Qui la quota della superficie piezometrica principale si posiziona intorno ai - 80 m dal p.c. all'interno delle alluvioni ghiaiose che contraddistinguono la conoide di deiezione del fiume Brenta.

Si allegano le misurazioni della falda freatica in zona Bassano, condotte dall'Arpav nell'anno 2011 e pubblicate negli annali freaticometrici del quinquennio 2007 - 2011. Si fa notare che nell'anno 2011 si sono registrate precipitazioni massime





durante la stagione invernale (cfr. mese gennaio) e minime in quella autunnale (cfr. mese ottobre) con un'escursione media annua di oltre 2,0 ml.

ESTRATTO CARTA IDROGEOLOGICA DELLA PIANURA VENETA -PIANO REGIONALE CAVE



LEGENDA

-  Isofreatiche
-  Pozzi
-  Area di pianura
-  Corsi d'acqua superficiali
-  Corpi d'acqua

**MISURAZIONI FREATIMETRICHE DELL'ARPAV**

Tabella II - Osservazioni freatimetriche

Anno 2011

STAZIONE 232 - BASSANO DEL GRAPPA												
(FR)	Bacino: ALTA PIANURA DEL BRENTA											(126.29 m s.l.m.)
Giorno	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC
2	<u>108.38</u>	107.19	106.56	107.11	106.53	106.54	106.76	106.70	106.43	106.36	106.50	106.84
5	108.20	107.05	106.52	107.13	106.47	106.57	106.71	106.67	106.39	106.31	106.53	106.83
8	108.07	106.95	106.48	107.10	106.43	107.09	106.63	106.64	106.40	106.26	107.44	106.84
11	108.04	106.86	106.49	107.11	106.46	107.36	106.61	106.62	106.41	106.20	107.50	106.85
14	107.99	106.82	106.50	107.00	106.50	107.32	106.57	106.61	106.43	106.18	107.23	106.72
17	107.87	106.80	107.26	106.89	106.58	107.11	106.55	106.67	106.43	106.15	107.03	106.63
20	107.71	106.77	107.61	106.77	106.50	107.03	106.59	106.60	106.73	106.12	106.95	106.60
23	107.56	106.71	107.32	106.67	106.44	106.95	106.63	106.58	106.61	<u>106.10</u>	106.91	106.59
26	107.47	106.61	107.18	106.62	106.44	106.89	106.70	106.55	106.48	106.43	106.88	106.56
29	107.40		107.17	106.59	106.65	106.77	106.72	106.53	106.39	106.79	106.87	106.53
Medie	107.87	106.86	106.91	106.90	106.50	106.96	106.65	106.62	106.47	106.29	106.98	106.70

Tabella III - Escursione, valori medi mensili ed annui dei livelli freatici

Anno 2011

ID	BACINO IDROGEOLOGICO E STAZIONE	Escursione annua (m)	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC	ANNO
			(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	
ALTA PIANURA DEL BRENTA															
18	Cittadella	2.05	42.61	42.16	41.94	41.67	41.43	41.51	41.52	41.59	41.66	41.35	41.19	40.88	41.62
20	Crosara di Nove	6.50	69.35	67.92	67.06	67.30	66.41	67.20	67.08	66.34	65.65	64.09	66.27	65.66	66.69
44	Casa Reginato	8.70	71.67	69.68	68.33	68.55	67.08	67.71	67.83	66.86	65.85	64.44	66.33	66.48	67.57
54	Scovazzolo	5.80	68.25	67.07	66.11	66.09	65.51	65.80	65.85	65.19	64.50	63.44	64.52	64.62	65.58
232	Bassano del Grappa <sup>(1)</sup>	2.28	107.87	106.86	106.91	106.90	106.50	106.96	106.65	106.62	106.47	106.29	106.98	106.70	106.81
1111	Nove	6.59	69.58	68.24	67.26	67.43	66.60	67.13	67.01	66.19	65.44	64.12	65.69	65.56	66.69
1112	Scaldaferro	1.41	57.82	57.35	57.32	57.36	57.56	57.67	57.74	57.54	57.37	56.96	57.24	56.98	57.41

#### **4. VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA**

Premesso che il lotto d'intervento si presenta, allo stato attuale, per la maggior parte già edificato, ed in minor misura allo stato naturale ma in forte abbandono, la sua trasformazione d'uso in area artigianale/commerciale comporterà un modesto incremento dei volumi d'acqua in uscita, dovuti essenzialmente alla nuova copertura del fabbricato in progetto. Per quanto riguarda invece le aree esterne, in particolare mi riferisco alla zona a parcheggio posta a nord del lotto (cfr. CompartoA2), essa resterà invariata in quanto già occupata dai parcheggi pubblici che non saranno modificati.

Pertanto se attualmente la parte predominante degli afflussi meteorici insistenti nell'area d'intervento (90%) viene smaltita per infiltrazione nel sottosuolo mentre il 10% circa attraverso la rete idrica superficiale, data la *natura granulare dei depositi campionati* si prevede che la **dispersione della portata  $Q_{max}$  proveniente dalla copertura del fabbricato e dalla pavimentazione esterna del lotto in progetto possa avvenire sempre nel sottosuolo adottando però a monte un sistema di laminazione adeguatamente dimensionato.**

In ottemperanza a quanto stabilito dalla normativa vigente in materia urbanistica, è necessario conoscere il volume d'acqua "scolante" dalle nuove superfici in progetto per dimensionare correttamente **le misure compensative e le opere di drenaggio necessarie ad evitare un aggravio sulla rete idrica circostante.**

##### **4.1 DATI DI IMPUT**

La presente verifica qui di seguito riportata è stata effettuata seguendo la medesima metodologia indicata nello *studio di compatibilità idraulica* allegato al P.I. del comune di Bassano; in particolare nel sopracitato studio sono stati presi in considerazione i dati pluviometrici più critici per l'area d'intervento, ovvero gli eventi di durata inferiore alle 24 ore, raccolti e misurati presso la stazione pluviometrica di Bassano, opportunamente diagrammati fra loro allo scopo di ottenere i parametri statistici qui di seguito elencati (cfr. tabella allegata).



**Tabella 1 : elaborazione statistica piogge stazione di Bassano del Grappa**

Nome stazione	nome bacino	longitudine	latitudine	quota (m s.m.)	strumento				
BASSANO DEL GRAPPA	BRENTA	0° 41' Ovest	45° 46'	130	Pr				
Anno dati:	t = 15 min	t = 30 min	t = 45 min	t = 1 ora	t = 3 ore	t = 6 ore	t = 12 ore	t = 24 ore	
1924	16	22	29,6	36,4	49,8	52,2	>>	>>	
1926	19,4	>>	24,2	>>	>>	>>	>>	>>	
1928	>>	>>	>>	19	22	36	51	92	
1929	>>	>>	>>	40	50,2	50,2	55,2	63,2	
1930	18	>>	27,4	33	43,6	64,2	80,8	80,8	
1931	>>	>>	>>	24	37,6	40,8	57,8	65,6	
1933	14,4	>>	>>	>>	>>	>>	>>	>>	
1936	>>	>>	>>	16,6	20	26,6	43,4	58	
1937	>>	>>	>>	48	63,6	69	86	108	
1938	>>	>>	>>	32,4	40,4	40,4	40,4	56	
1939	>>	>>	>>	27,2	30,6	46	69,2	73,4	
1940	>>	>>	>>	40	90	126,8	160,4	164,4	
1941	>>	>>	>>	24	28	47	82	107	
1942	>>	>>	>>	50,4	57,4	64,4	84,4	99	
1943	21	>>	>>	48,8	77,8	78	91	92,8	
1944	>>	22,8	>>	27,6	51,6	53,8	70,4	92	
1945	>>	23,4	>>	23,8	43,4	45	53	82,6	
1946	>>	17,6	>>	22,2	30,2	39,8	45	62,8	
1947	>>	24,8	>>	29,4	34	44	57	74,6	
1948	>>	28	>>	37,6	48,6	57	77	85,8	
1949	>>	18	>>	18,6	21,4	29,2	51,6	78,6	
1950	>>	22	>>	27,8	28,4	33,6	49,8	61,4	
1951	>>	18	>>	19	36	59	83	95	
1952	>>	17,8	>>	21	24	29,6	54	93,8	
1953	>>	31,4	>>	33,8	34	38,6	72,2	93,6	
1954	>>	20,8	>>	22,6	34,2	54,8	56	56	
1955	>>	>>	>>	24	32,6	40,8	69,4	85,6	
1956	>>	25,2	>>	33,8	36	>>	>>	>>	
1957	20	>>	>>	21	29,8	33,4	38,2	54,4	
1958	14,2	19,4	19,4	19,4	32,4	52,4	73,4	94,2	
1959	11,4	>>	>>	36	45	68,2	75,2	75,2	
1960	>>	>>	>>	27,2	27,2	37,6	49,4	63,8	
1961	14,6	>>	>>	51,2	57,4	59	59	67,6	
1962	>>	40,2	52	53,2	53,2	53,2	58,6	72,8	
1963	14,2	26	31	42,4	48,2	62,4	62,6	89,4	
1964	23	>>	38,2	41,6	48	54,6	87,8	102	
1965	25	29,2	31,2	31,2	32,2	46,4	73	100	
1966	16,2	20,6	23,2	25,2	37,6	46	62,6	112,6	
1967	19,8	24,8	26,4	27	36	42	55	84	
1968	19	24,8	27	39	51,2	62,4	63	68,4	
1969	13	17,4	18,6	19,8	27,4	41	64,8	76	
1970	23,4	27,8	28,2	30,8	31,2	31,4	31,4	57	
1971	22	38	60	67,8	78,4	78,6	78,6	95	
1972	17	20,8	21	21,6	32,6	35,8	51,8	62,4	
1974	17,2	22	25,4	27,4	42,8	57,2	62,4	96,2	
1975	23	25	26	26,4	27,6	36,4	44,4	64,4	
1976	38,6	38,8	39,4	39,6	52,4	52,4	73,6	80	
1977	20	67,6	78	82,6	87,4	87,4	87,6	93,2	
1978	13	16	19,6	21	34	48,6	58,6	93	
1979	20	40	42	42,6	47,6	54,4	65,6	98,6	
1981	20	23	24	24	33,2	45,8	73	123,6	
1982	16	22	28,8	30,2	34,4	34,8	52	87	
1983	16	18,8	26	37,4	38,2	39,4	54	97	
1985	17	19	20	22	24,4	24,8	34	63,8	
1986	12	14	18,8	19,6	27,5	40,5	75	113	
1987	13,8	30	32,6	35	47	67,8	77,6	90,4	
1988	15	21	24	26,6	34,2	40,4	75,2	76,2	
1990	11	14	27	27,4	27,6	40	67,2	77,8	
1991	14	16	17	17,2	42,6	42,6	62,8	75,2	
1992	17	32,4	35	35	42,4	43,4	68,6	104,6	
1993	22	24	25,2	33	46,8	65,6	66,2	66,4	
1994	23	30	35	37,4	45	78,4	79	80	
1995	20	30	38,6	42,6	62,8	82,6	95,4	100,6	

Tali dati sono stati quindi elaborati secondo il metodo di Gumbel per individuare le curve di possibilità pluviometrica caratteristiche per la zona in studio, che mettono in relazione l'altezza massima di pioggia critica con la sua durata specifica, per un definito tempo di ritorno secondo la seguente relazione empirica :

**Tabella 2** : curva di possibilità pluviometrica della piovosità "oraria" per tempi di ritorno di maggior interesse

Tr [anni]	a [mm]	n	$h=at^n$ [mm]
2	28,88	0,3095	28,88
5	40,83	0,2739	40,83
10	48,78	0,2585	48,78
25	58,86	0,2441	58,86
50	66,36	0,2359	66,36
100	73,81	0,2292	73,81
200	81,24	0,2236	81,24

Nel caso in studio si considera la curva avente un tempo di ritorno pari a 50 anni :

$$\text{Per } Tr = 50 \text{ anni} \rightarrow h_{\max} = 66,36 * t^{0,236}$$

Premesso che la durata più critica di precipitazione è quella pari al *tempo di corrivazione* del bacino d'interesse, in quanto esso rappresenta il tempo necessario al funzionamento a regime della rete drenante, si tratterà ora di individuare la portata massima di deflusso attraverso la superficie scolante del piazzale, della strada e della copertura in progetto, utilizzando la seguente relazione empirica :

$$Q_{\max} = (\varphi * J * S) / 3600$$

ove J è l'intensità di precipitazione *critica* che si ottiene inserendo i parametri a ed n della *curva di possibilità pluviometrica* sopra riportata.

## 5.1 TEMPO DI CORRIVAZIONE

In termini generali, il tempo di corrivazione si può definire ed associare ad ogni punto del bacino: è il tempo impiegato da una goccia d'acqua che cade in quel punto per raggiungere la sezione di chiusura del bacino.

In via semplificata, questo tempo viene considerato una costante dipendente solo dal punto e non dalle condizioni di moto che possono variare da un evento di pioggia all'altro (particolarmente in base alle caratteristiche del suolo e dell'evento di

pioggia). Sullo schema concettuale della corrivazione si basa il metodo cinematico o metodo della corrivazione per la stima delle portate di piena.

Nel caso in esame il tempo di corrivazione è stato stimato facendo riferimento a studi svolti presso il Politecnico di Milano (Mambretti e Paoletti, 1996) che determina una stima del tempo di accesso in rete a mezzo del condotto equivalente. Per bacini urbani il tempo di corrivazione ( $t_c$ ) può essere stimato, in prima approssimazione, come somma di una componente di accesso alla rete ( $t_a$ ) che rappresenta il tempo impiegato dalla particella d'acqua per giungere alla più vicina canalizzazione della rete scorrendo in superficie, e dal tempo di rete ( $t_r$ ) necessario a transitare attraverso i canali della rete di drenaggio fino alla sezione di chiusura.

$$T_c = t_a + t_r$$

Per la determinazione dei valori di  $t_a$  si può far uso della tabella di Fair del 1966:

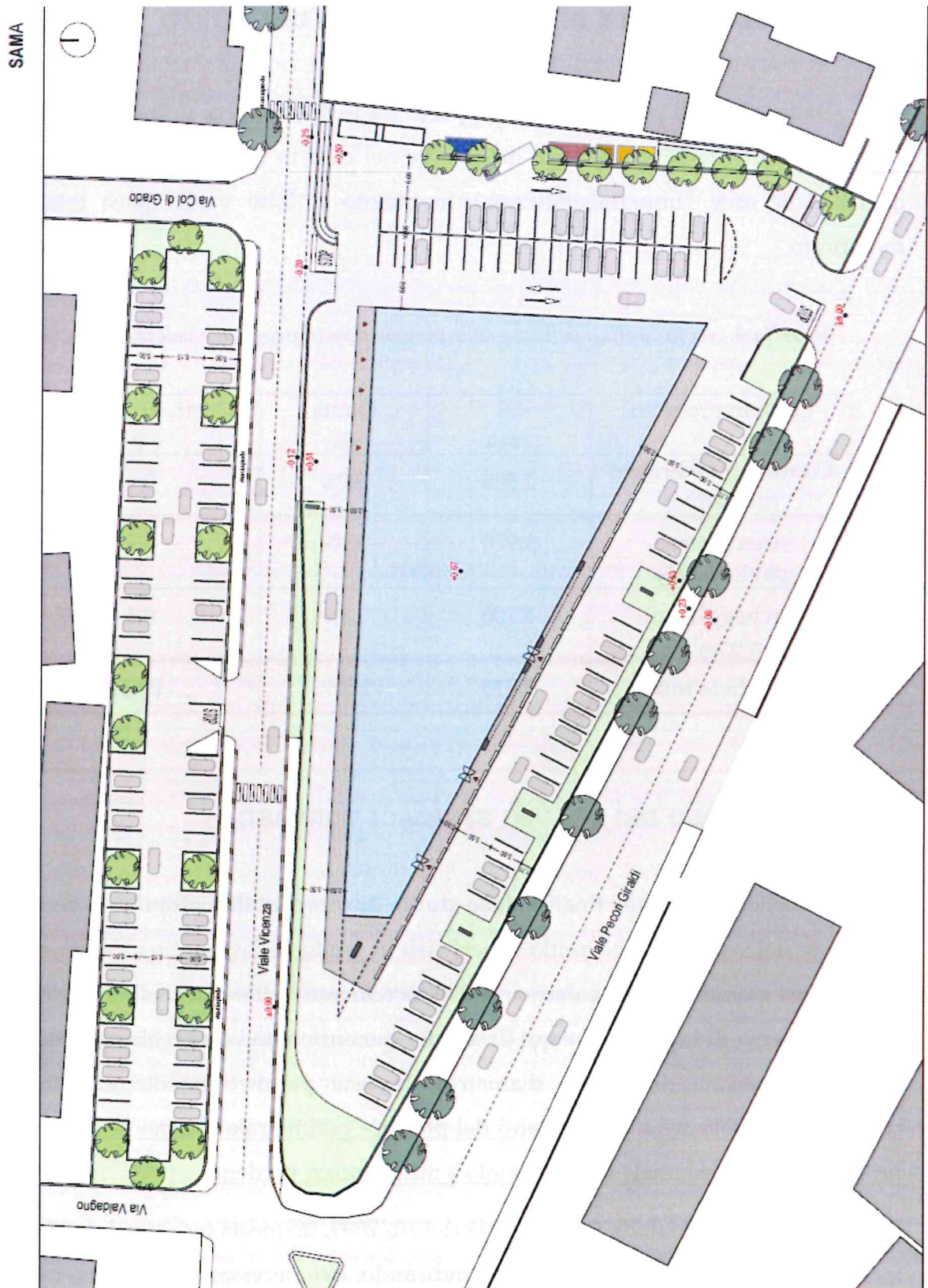
*Tabella 3 : valori dei tempi di accesso alla rete secondo Fair*

Descrizione del Bacino	$T_a$ [min]
Centri urbani intensivi con tetti collegati direttamente alle canalizzazioni e frequenti caditoie stradali	< 5
Centri commerciali con pendenze modeste e caditoie stradali meno frequenti	10 - 15
Aree residenziali estensive con piccole pendenze e caditoie poco frequenti	15 - 30

La velocità in rete, per evitare problemi di deposito ed erosione, deve essere compresa tra 0,5 e 4 m/s ed è responsabile del tempo di rete  $t_r$ . Per l'intervento in esame si è ipotizzato il **tempo di corrivazione  $T_c = 20 \text{ min} = 0,33 \text{ (h)}$** .



*Planimetria generale del lotto d'intervento*



## 5.2 COEFFICIENTE DI DEFLUSSO MEDIO DEL LOTTO

Dalle tavole di progetto e dal rapporto tra le diverse aree in trasformazione, si desume il coefficiente di deflusso medio che nel caso in studio è molto prossimo a quello delle aree "impermeabilizzate" in quanto il lotto verrà quasi totalmente modificato.

*Tabella 4 : coefficienti di deflusso delle singole aree in progetto e valore medio*

Lotto in progetto	S mq	Quota %	Coeff. di deflusso $\varphi$
Copertura fabbricato produttivo	2.500	33%	0,9
Area esterna pavimentata	3.970	53%	0,9
Parcheggi semi- permeabili	1.100	14%	0,6
<b>Superficie totale</b>	<b>7.570</b>	<b>100%</b>	<b>0,85</b>

## 5.3 CALCOLO DEI VOLUMI EFFICACI D'INVASO

Per ottemperare alle finalità dello studio di compatibilità idraulica è necessario realizzare dei volumi di accumulo superficiali in grado di invasare temporaneamente le maggiori quantità d'acqua derivanti dall'incremento dell'impermeabilizzazione del lotto. Il **sistema di laminazione** qui di seguito dimensionato verrà realizzato mediante tubazioni interrate di grande diametro, disposte perimetralmente al lotto, ove convogliare le sole acque provenienti dal piazzale perimetrale esterno al fabbricato in progetto con scarico finale nel sottosuolo a mezzo pozzi perdenti;

Come richiesto dalla DGR n° 2948 del 10/2009, in questa fase si valuta l'impatto idraulico delle trasformazioni previste, indicando, ove necessario, gli interventi atti a



garantire l'invarianza idraulica rispetto alla condizione attuale o comunque la sicurezza idraulica del territorio.

Fra le metodologie che si possono adottare per la stima dei nuovi carichi idraulici prodotti dalle nuove urbanizzazioni c'è il metodo cinematico che schematizza un processo di trasformazione afflussi-deflussi nel bacino a monte di tipo cinematico. Le ipotesi adottate sono le seguenti:

- ietogramma netto di pioggia a intensità costante (rettangolare);
- curva aree tempi lineare;
- svuotamento della vasca a portata costante pari a  $Q_u$ , (laminazione ottimale).

Sulla base di queste semplificazioni si può scrivere l'espressione del volume  $W$  invasato nella vasca in funzione della durata della pioggia  $\theta$ , del tempo di corrivazione del bacino  $T_c$ , della portata uscente massima dalla vasca  $Q_u$ , del coefficiente di afflusso  $\varphi$ , dell'area del bacino  $A$  e dei parametri  $a$  ed  $n$  della curva di possibilità pluviometrica.

I volumi di accumulo sono stati stimati utilizzando la formula di *Alfonsi - Orsi*:

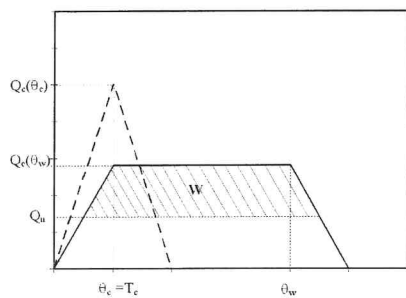
$$W = 10 * \varphi * S * a * \theta^n + 1.295 * t_c * Q_u^2 * \frac{Q_u^{1-n}}{\varphi * S * a} - 3.6 * Q_u * \theta - 3.6 * Q_u * t_c = 0$$

dove:

$W$  = volume della vasca [ $m^3$ ];  $S$  = superficie del bacino [ha];  $J$  = durata della precipitazione [h];  $T_c$  = tempo di corrivazione [h];  $Q_u$  = portata in uscita [l/s];  $a, n$  = parametri della curva di possibilità climatica.

In questo caso la durata di precipitazione da considerare è quella critica per l'accumulo di progetto; tale durata  $\theta_w$  si determina risolvendo la seguente equazione:

$$W = 2.75 * n * \varphi * S * a * \theta_w^{n-1} + 0.36 * (n-1) * t_c * Q_u^2 * \frac{\theta_w^{-n}}{\varphi * S * a} - Q_u = 0$$



*Determinazione dell'evento critico con il modello cinematico*

Se si considerano per le varie grandezze le unità di misura solitamente utilizzate nella pratica, ossia:  $W$  in  $m^3$ ,  $A$  in ha,  $a$  in mm/ora-n,  $\theta$  in ore,  $T_c$  in ore,  $Q_u$  in l/s, si inserisce il valore trovato nella equazione di *Alfonsi - Orsi* precedentemente scritta e si ottiene per i relativi interventi la portata critica di progetto.

Dai risultati ottenuti utilizzando le precipitazioni **critiche aventi un tempo di ritorno di 50 anni** si ottengono i seguenti **volumi d'invaso** riportati negli allegati finali da cui si evince una durata di **pioggia critica** superiore alle 4 ore, **un volume di laminazione di 124 mc pari ad un invaso specifico di 244 mc/ettaro**; questo dato va poi integrato anche con i volumi d'invaso dei *pozzi perdenti* che saranno dimensionati nel paragrafo successivo e riguarderanno l'intera area d'intervento.

Per lo stoccaggio in sito è stato ipotizzata una **rete di tubazioni di allontanamento sub-orizzontale, di grande diametro, interrata perimetralmente al lotto**. Per il loro dimensionamento si deve tener presente la capacità d'invaso per metro lineare di tubo, di diametro noto, vale a dire :

$$V_{\text{condotta}} = \varphi * \pi * r^2 * L = 0,9 * 3,14 * 0,0225 * 1,0 = 0,063 \text{ m}^3 / \text{ml} \quad \text{per } D = 0,3 \text{ m}$$

$$V_{\text{condotta}} = \varphi * \pi * r^2 * L = 0,9 * 3,14 * 0,04 * 1,0 = 0,113 \text{ m}^3 / \text{ml} \quad \text{per } D = 0,4 \text{ m}$$

$$V_{\text{condotta}} = \varphi * \pi * r^2 * L = 0,9 * 3,14 * 0,0625 * 1,0 = 0,176 \text{ m}^3 / \text{ml} \quad \text{per } D = 0,5 \text{ m}$$

$$V_{\text{condotta}} = \varphi * \pi * r^2 * L = 0,9 * 3,14 * 0,25 * 1,0 = 0,70 \text{ m}^3 / \text{ml} \quad \text{per } D = 1.0 \text{ m}$$

Ad esempio considerando una lunghezza complessiva di tubazioni pari a 300 ml, se si utilizzano tubi di diametro  $D = 0.5 \text{ m}$

$$V_{\text{condotta}} = \varphi * \pi * r^2 * L = 0,176 * 300 \text{ ml} \approx 53 \text{ m}^3$$

Nella parte terminale delle canalizzazioni d'invaso verrà inserito il sistema di smaltimento al suolo a mezzo *pozzi perdenti* qui di seguito dimensionato (7.570 mq)

## 5.5 DIMENSIONAMENTO POZZI PERDENTI

Il sistema di smaltimento al suolo a mezzo "pozzi perdenti" è stato concepito in modo tale da fungere anch'esso da bacino d'invaso e riguarderà sia lo scarico delle tubazioni di allontanamento dalle acque meteoriche provenienti dall'area esterna del lotto, sia lo smaltimento delle acque pluviali della copertura del fabbricato in progetto. Infatti la rete idrica locale sarà in grado di stoccare temporaneamente il volume d'acqua in eccesso durante l'evento critico e disperderlo, in tempi più lunghi, nel sottosuolo.

Pertanto, noti il *tempo di corruzione* ed i parametri  $a$  ed  $n$  della curva di possibilità pluviometrica caratteristica con  $Tr = 200$  anni (cfr. Tabella 2), si dovrà ora dimostrare che il volume di pioggia che attraversa il lotto in progetto è inferiore al volume d'acqua smaltito per infiltrazione e temporaneamente invasato dal sistema disperdente al suolo ma anche dalle condotte di collegamento con tale sistema di drenaggio, ovvero :

$$V_s + V_i + V_t \geq V_p \text{ e quindi } V_p - (V_s + V_i + V_t) \leq 0, \text{ dove:}$$

$V_p =$  volume di progetto

$V_s =$  volume smaltito per infiltrazione

$V_i =$  Volume invasato dai pozzi

$V_v =$  Volume invasato nelle vasche di laminazione e di prima pioggia

Per il calcolo delle portate di infiltrazione dei pozzi disperdenti si è fatto riferimento alla seguente formula:

$$Q_{out} = C_u \cdot K \cdot r_p \cdot H_w$$

Dove:

$Q_{out}$  = portata allontanata da ogni pozzo drenante;

$r_p$  = raggio del pozzo;

$K$  = permeabilità del terreno;

$H_w$  = livello di pelo libero raggiunto dal pozzo;

$C_u$  = coeff. adimensionale

$$C_u = 2 \cdot \pi \cdot \frac{\left(\frac{H_w}{r_p}\right)}{\ln\left(\frac{H_w}{r_p}\right)}$$

Si propone di realizzare dei pozzi perdenti aventi le seguenti caratteristiche dimensionali :

$H$	Altezza pozzo totale	4,5 m
$H_w$	Altezza efficace o livello di pelo libero nel pozzo	4,0 m
$r_p$	Raggio del pozzo	1,0 m

Con le ipotesi sopra avanzate, la portata allontanata da ogni pozzo dipende dalla permeabilità del terreno inglobante che nel nostro caso, visti anche i risultati delle prove penetrometriche condotte nel sottosuolo (cfr. relazione geotecnica) si può assumere pari a  $K = 5 \cdot 10^{-4}$  m/s (ghiaia e sabbia mista), da cui si ottiene :

$$Q_{out} = C_u \cdot K \cdot r_p \cdot H_w = 18,12 \cdot 5 \cdot 10^{-4} \cdot 1 \cdot 4,0 = 0,03624 \text{ m}^3/\text{s} = 36 \text{ l/s}$$

Il volume di accumulo di ogni pozzo è:

$$V_p = \pi \cdot r_p^2 \cdot H_w = 12,56 \text{ mc}$$

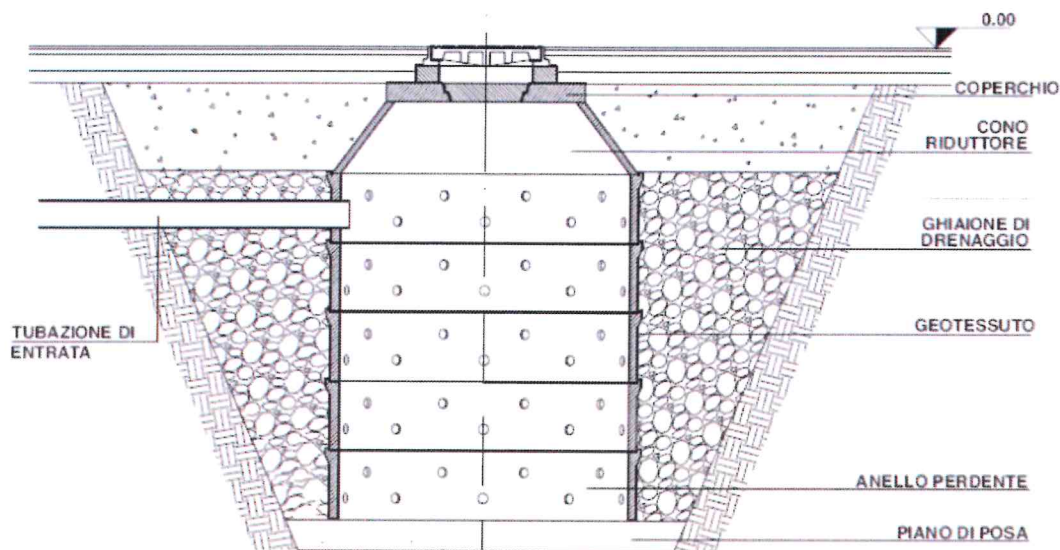
Si è considerato inoltre ai fini del calcolo, il volume di ghiaione che verrà posto in opera attorno al pozzo avente spessore indicativo di 0,5 metri, ottenendo quindi un volume di ghiaia utile per l'invaso di circa 19,23 m<sup>3</sup>. Il volume disponibile per l'invaso, adottando una porosità del ghiaione dell'ordine del 30% sarà pari a :

$$V_{ghiaia} = 5,80 \text{ m}^3$$

Nel caso in studio per smaltire il volume d'acqua derivante dalla copertura dell'edificio e dall'area esterna pertinenziale, dopo la laminazione con i tubi di grande diametro già quantificata (cfr. paragrafo precedente) si propongono **n°6 pozzi perdenti delle dimensioni sopra specificate.**



*Esempio costruttivo del pozzo perdente*



Pertanto la portata di infiltrazione ed il volume d'invaso complessivo dei 6 pozzi possono essere così calcolati :

$$Q_{\text{tot}} = 36 \text{ l/s} \cdot 6 = 217 \text{ l/s}$$

$$V_{\text{tot}} = (12,56 + 5,80) \text{ m}^3 \cdot 6 = 110 \text{ m}^3$$

Quindi analizzando i volumi relativi a varie durate di pioggia (T), sia in entrata ( $V_p$ ) che in uscita ( $V_s$ ) oltre che quelli già dimensionati oggetto di laminazione ( $V_v$ ), si verifica che il sistema proposto ( $V_i$ ) sarà in grado di invasare e successivamente smaltire il volume critico relativo a **precipitazioni con  $T_r = 200$  anni** . Si riporta qui di seguito i risultati di tale verifica ( $\Delta V < 0$ ) :

DATI DI IMPUT :

**Superfici impermeabilizzate (intero lotto) = 7.570 m<sup>2</sup>**

Coeff. Deflusso = 0,85

a = 81,24    n = 0,22

tc = 20 min

**N° pozzi= 6**

*Tabella 5 : dimensionamento pozzi per  $\Delta V < 0$*

T [min]	H [mm]	J [mm/h]	Qs [l/s]	Vp [mc]	Vs [mc]	Vi [mc]	Vv* [mc]	$\Delta V$ [mc]
10	54,8	328,6	217	352,4	130,2	110	124	-11,75
15	59,9	239,5	217	385,2	195,3	110	124	-43,97
20	63,8	191,4	217	410,4	260,4	110	124	-83,90
25	67,0	160,8	217	431,0	325,5	110	124	-128,34
30	69,7	139,5	217	448,7	390,6	110	124	-175,79
35	72,2	123,7	217	464,2	455,7	110	124	-225,41
40	74,3	111,5	217	478,0	520,8	110	124	-276,67
45	76,3	101,7	217	490,6	585,9	110	124	-329,22
50	78,0	93,7	217	502,1	651,0	110	124	-382,81
55	79,7	86,9	217	512,7	716,1	110	124	-437,27
60	81,2	81,2	217	522,6	781,2	110	124	-492,46

\*Vv corrisponde al volume di laminazione raccolto nelle tubazioni di allontanamento calcolato nel precedente paragrafo

T[h]	Tempo di pioggia	Vp [mc]	Volume di progetto
H [mm]	Altezza di pioggia	Vs [mc]	Volume smaltito per infiltrazione
J [mm/h]	Intensità di pioggia	Vi [mc]	Volume invasato dai pozzi
Qs [l/s]	Portata smaltita per infiltrazione	Vv [mc]	Volume raccolto nel sistema di laminazione previsto sotto il piazzale



## CONCLUSIONI

L'intervento edilizio in progetto prevede la nuova costruzione di un fabbricato artigianale e commerciale A.G.M. Srl nel lotto già edificato compreso tra Via Vicenza angolo Viale Pecori Giraldi, nel comune di Bassano del Grappa.

Il lotto si estende su una superficie di 7.570 mq e comprenderà, oltre al fabbricato produttivo in progetto che avrà una copertura pari a 2.500 mq, un'ampia area esterna pertinenziale da oltre 5.000 mq di superficie; lungo il lato est e quello sud del lotto saranno inseriti dei parcheggi pertinenziali che occuperanno una superficie complessiva di 1.100 mq ed avranno una copertura "semi-permeabile" (betonelle).

La quota della superficie freatica si posiziona intorno ai 108 m s.l.m., ovvero a -15 - 20 m circa di profondità, anche se è stata individuata una superficie piezometrica più superficiale contraddistinta però da una scarsa continuità spaziale in quanto imprigionata all'interno dei depositi argilloso-sabbiosi più superficiali; più sotto sono stati infatti intercettati depositi *sabbioso-ghiaiosi* maggiormente addensati di origine alluvionale rilasciati dal vicino fiume Brenta, quando anticamente era stato deviato all'interno del *Vallo Visconteo*.

Pertanto se attualmente la parte predominante degli afflussi meteorici insistenti nell'area d'intervento (90%) viene smaltita per infiltrazione nel sottosuolo mentre il 10% circa attraverso la rete idrica superficiale, data la *natura granulare dei depositi campionati* si prevede che la **dispersione della portata  $Q_{max}$  proveniente dalla copertura del fabbricato e dalla pavimentazione esterna del lotto in progetto possa avvenire sempre nel sottosuolo adottando però a monte un sistema di laminazione adeguatamente dimensionato.**

**Il sistema di drenaggio** delle acque meteoriche provenienti dalla nuova impermeabilizzazione di progetto è **stato concepito in modo da garantire la laminazione delle portate idriche più critiche ed uno scarico graduale a mezzo filtrazione controllata nel sottosuolo.** In particolare è stato calcolato il volume

d'invaso per la sola area esterna pertinenziale, utilizzando per gli afflussi le curve di possibilità oraria con tempi di ritorno  $Tr = 50$  anni. Il volume ottenuto **pari a 124 mc** potrà essere realizzato utilizzando una rete di **tubazioni di allontanamento di grande diametro** ( $\theta = 50-80$  cm) interrate sotto il piazzale e sotto i parcheggi pertinenziali, da convogliate nella parte terminale nel sistema di filtrazione al suolo (pozzi perdenti).

Il **sistema di smaltimento al suolo** a mezzo pozzi perdenti è stato dimensionato in modo da **fungere anch'esso da bacino d'invaso** e raccoglierà in primis le acque pluviali provenienti dalla copertura del fabbricato, in secondo luogo quelle di smaltimento della rete di laminazione sopra-dimensionata. In questo modo il sistema di smaltimento sarà in grado di stoccare temporaneamente il volume d'acqua in eccesso durante l'evento critico, disperdendolo poi gradualmente nel sottosuolo, in tempi più lunghi.

La verifica condotta sull'intera area del lotto d'intervento (7.570 mq) utilizzando i dati pluviometrici più critici quali sono quelli di durata oraria **aventi un tempo di ritorno di 200 anni**, un tempo di corrivazione di 20 minuti ed un coefficiente di deflusso medio di 0.85, ha dimostrato che **sono necessari n°6 pozzi perdenti da 2.0 m di diametro e 4 m di altezza** per rispettare la condizione  $\Delta V < 0$ . Tale condizione è chiaramente rispettata se si considera anche il volume d'acqua invasato nelle tubazioni interrate sotto l'area esterna pertinenziale (piazzale+parcheggi).

Bassano li, 04.04.18

Dr. Geol. Lilia Viero



ALLEGATI: DETERMINAZIONE VOLUME EFFICACE D'INVASO - METODO CINEMATICO

Dott.ssa Lilia Viero  
 Viale Vicenza 93/1  
 36061 Bassano del Grappa (VI)

a [mm/min^n]	25,260
n [-]	0,236
coeff. deflusso	0,850
portata uscente [l/s ha]	<b>50,000</b>
tempo di corrivazione [min]	20,000
Superficie [m^2]	5070

	volumi di invaso [mc]	volumi di invaso specifico [mc/ha]
MODELLO INVASO	199,05	392,61
PICCOLI INVASI	25,35	50,00
VOLUMI DISPONIBILI	50	98,62
<b>TOTALE</b>	<b>124</b>	<b>244</b>

DURATA CRITICA 267,5161735 min  
 PARI AD ORE 4,458602891 h

tempi di pioggia [minuti]	altezza di pioggia [mm]	intensità di pioggia [mm/ora]	intensità di pioggia efficace [mm/ora]	volume entrante [mc]	volumi uscente [mc]	volumi di invaso [mc]	volumi di invaso spec [mc/ha]
tp	h	i	ieff	Vin	Vout	Vinv	v inv spec
10	43,5	260,9	221,8	187,4	15,2	172,19	339,62
15	47,8	191,4	162,7	206,2	22,8	183,39	361,72
20	51,2	153,6	130,6	220,7	30,4	190,27	375,28
25	54,0	129,5	110,1	232,6	38,0	194,59	383,81
30	56,3	112,7	95,8	242,8	45,6	197,21	388,97
35	58,4	100,2	85,2	251,8	53,2	198,60	391,71
40	60,3	90,5	76,9	259,9	60,8	199,05	392,61
45	62,0	82,7	70,3	267,2	68,4	198,77	392,05
50	63,6	76,3	64,8	273,9	76,1	197,89	390,31
55	65,0	70,9	60,3	280,2	83,7	196,51	387,60
60	66,4	66,4	56,4	286,0	91,3	194,72	384,06
65	67,6	62,4	53,1	291,4	98,9	192,56	379,81
70	68,8	59,0	50,1	296,6	106,5	190,10	374,95
75	69,9	56,0	47,6	301,4	114,1	187,36	369,55
80	71,0	53,3	45,3	306,1	121,7	184,38	363,67
85	72,0	50,9	43,2	310,5	129,3	181,18	357,36
90	73,0	48,7	41,4	314,7	136,9	177,79	350,68
95	74,0	46,7	39,7	318,7	144,5	174,23	343,64
100	74,9	44,9	38,2	322,6	152,1	170,50	336,30
105	75,7	43,3	36,8	326,3	159,7	166,63	328,66
110	76,6	41,8	35,5	329,9	167,3	162,63	320,76
115	77,4	40,4	34,3	333,4	174,9	158,50	312,62
120	78,1	39,1	33,2	336,8	182,5	154,26	304,26
125	78,9	37,9	32,2	340,0	190,1	149,91	295,69
130	79,6	36,8	31,2	343,2	197,7	145,47	286,92
135	80,4	35,7	30,4	346,3	205,3	140,93	277,98
140	81,0	34,7	29,5	349,3	212,9	136,31	268,86
145	81,7	33,8	28,7	352,2	220,5	131,61	259,59
150	82,4	32,9	28,0	355,0	228,2	126,83	250,16
155	83,0	32,1	27,3	357,7	235,8	121,98	240,60
160	83,6	31,4	26,7	360,4	243,4	117,07	230,90
165	84,2	30,6	26,0	363,1	251,0	112,09	221,08
170	84,8	29,9	25,5	365,6	258,6	107,05	211,14
175	85,4	29,3	24,9	368,1	266,2	101,95	201,09
180	86,0	28,7	24,4	370,6	273,8	96,80	190,93
185	86,5	28,1	23,9	373,0	281,4	91,60	180,67
190	87,1	27,5	23,4	375,3	289,0	86,35	170,32
195	87,6	27,0	22,9	377,6	296,6	81,05	159,87
200	88,2	26,4	22,5	379,9	304,2	75,71	149,33
205	88,7	26,0	22,1	382,1	311,8	70,32	138,71
210	89,2	25,5	21,7	384,3	319,4	64,90	128,00
215	89,7	25,0	21,3	386,4	327,0	59,43	117,22
220	90,2	24,6	20,9	388,5	334,6	53,93	106,37
225	90,6	24,2	20,5	390,6	342,2	48,39	95,44
230	91,1	23,8	20,2	392,6	349,8	42,81	84,45
235	91,6	23,4	19,9	394,6	357,4	37,21	73,38
240	92,0	23,0	19,6	396,6	365,0	31,57	62,26
245	92,5	22,6	19,3	398,5	372,6	25,89	51,07
250	92,9	22,3	19,0	400,4	380,3	20,19	39,83
255	93,4	22,0	18,7	402,3	387,9	14,46	28,53
260	93,8	21,6	18,4	404,2	395,5	8,71	17,17
265	94,2	21,3	18,1	406,0	403,1	2,92	5,76
270	94,6	21,0	17,9	407,8	410,7	-2,89	-5,70
275	95,0	20,7	17,6	409,5	418,3	-8,73	-17,21
280	95,4	20,5	17,4	411,3	425,9	-14,59	-28,77
285	95,8	20,2	17,1	413,0	433,5	-20,47	-40,38
290	96,2	19,9	16,9	414,7	441,1	-26,38	-52,03
295	96,6	19,7	16,7	416,4	448,7	-32,31	-63,72
300	97,0	19,4	16,5	418,0	456,3	-38,26	-75,46
305	97,4	19,2	16,3	419,7	463,9	-44,23	-87,24
310	97,8	18,9	16,1	421,3	471,5	-50,22	-99,06
315	98,1	18,7	15,9	422,9	479,1	-56,23	-110,91
320	98,5	18,5	15,7	424,5	486,7	-62,26	-122,81
325	98,9	18,2	15,5	426,0	494,3	-68,31	-134,74
330	99,2	18,0	15,3	427,5	501,9	-74,38	-146,71
335	99,6	17,8	15,2	429,1	509,5	-80,47	-158,71
340	99,9	17,6	15,0	430,6	517,1	-86,57	-170,75

Diagramma Volumi -Tempi di pioggia

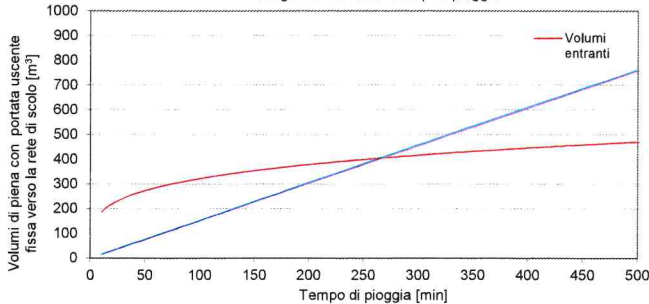
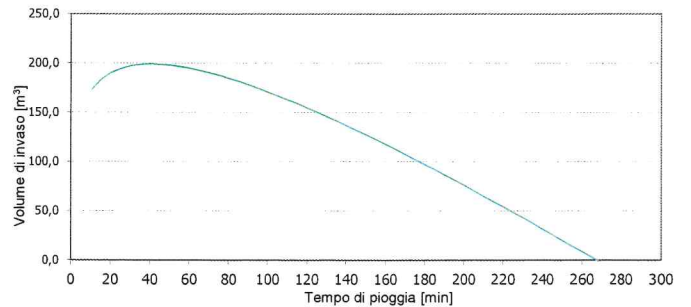


Diagramma volumi di invaso - tempi di pioggia





## PROCEDURA PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA

**MODELLO PER LA DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA**

(DGRV del 29 agosto 2017, n. 1400, all. E)

Il sottoscritto Giancarlo Gusmaroli, nato a Venezia (VE) il 29/06/1976 e residente a Venezia, tel. 041/8223985, email info@ecoingegno.it, libero professionista titolare dello studio Ecoingegno con sede a Venezia (VE) in via Jacopo Filiasi n. 63, C.F. GSMGCR76H29L736G, P.IVA 01043420270, in qualità di tecnico incaricato da AUTOSERENISSIMA Srl con sede a Venezia in Via Orlanda, n. 45, C.F./P.IVA 02620230249, numero iscrizione Reg. Imprese di Venezia 02620230249, per la redazione delle valutazioni ambientali inerenti l'Accordo di Pianificazione finalizzato al recupero dell'area nota come "ex Enel" localizzata in Bassano del Grappa (VI) presso l'incrocio tra viale Pecori Giraldi e viale Vicenza (riferimenti catastali: Comune di Bassano del Grappa (VI), sezione Unica, foglio 23, mappali 289, 363 e 380; Comune di Bassano del Grappa (VI), sezione Unica, foglio 22, mappali 45, 135 e 484 - ex 136 rif. denuncia di variazione n. prot. 141479 del 13.01.1995 per demolizione totale di fabbricato);

## DICHIARA

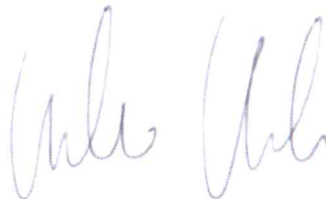
- che per l'istanza presentata NON è necessaria la valutazione di incidenza in quanto riconducibile all'ipotesi di non necessità di valutazione di incidenza prevista dall'Allegato A, paragrafo 2.2 della D.G.R.V. del 29/08/2017, n. 1400, al punto 23 recante "piani, progetti e interventi per i quali sia dimostrato tramite apposita relazione tecnica";
- che non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000.

La presente dichiarazione rimanda a quanto contenuto nel Rapporto Ambientale Preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) dell'Accordo di Pianificazione in oggetto. Si allega fotocopia non autenticata di documento d'identità del dichiarante.

DATA

09/04/2018

IL DICHIARANTE




COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA PROTOCOLLO GENERALE	<b>E</b>
N. 0025843	data 10/04/2018
	

**Informativa sull'autocertificazione ai del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii.**

Il sottoscritto dichiara inoltre di essere a conoscenza che il rilascio di dichiarazioni false o mendaci è punito ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii., dal Codice Penale e dalle leggi speciali in materia. Tutte le dichiarazioni contenute nel presente documento, anche ove non esplicitamente indicato, sono rese ai sensi, e producono gli effetti degli artt. 47 e 76 del DPR 445/2000 e ss.mm.ii.

Ai sensi dell'art. 38 del DPR 445/2000 ss.mm.ii., la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta o inviata insieme alla fotocopia, non autenticata di un documento d'identità del dichiarante, all'ufficio competente Via fax, tramite un incaricato, oppure mezzo posta.

DATA

09/04/2018

IL DICHIARANTE



---

**Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196**

I dati da Lei forniti saranno trattati - con modalità cartacee e informatizzate - per l'archiviazione delle istanze presentate nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa e non costituiranno oggetto di comunicazione o di diffusione. I dati raccolti potranno essere trattati anche per finalità statistiche.

Il Titolare del trattamento è il Comune di Bassano del Grappa, con sede a Bassano del Grappa (VI) in Via Matteotti n. 39, CAP 36061.

Il Responsabile del trattamento è il Segretario Generale del Comune di Bassano del Grappa, con sede a Bassano del Grappa (VI) in Via Matteotti n. 39, CAP 36061.

Le competono tutti i diritti previsti dall'articolo 7 del D.Lgs. n.196/2003. Lei potrà quindi chiedere al Responsabile del trattamento la correzione e l'integrazione dei propri dati e, ricorrendone gli estremi, la cancellazione o il blocco.

DATA

09/04/2018

IL DICHIARANTE



---



10/11

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA PROTOCOLLO GENERALE	E
N. 0025843	data 10/04/2018
	

REGIONE DEL VENETO

PROVINCIA DI VICENZA

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

---

## Accordo di Pianificazione finalizzato al recupero dell'area nota come "ex Enel" localizzata in Bassano del Grappa (VI)

soggetto proponente: AUTOSERENISSIMA Srl

soggetto proprietario dell'area: A.G.M. Srl

---

PROCEDURA PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ  
A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

### RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE (RAP)

Venezia, 09 aprile 2018

	ing. amb. Giancarlo Gusmaroli 
---	---

PAGINA LASCIATA INTENZIONALMENTE BIANCA

## SOMMARIO

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>CARATTERISTICHE DELL'AREA DI INTERVENTO</b> .....	<b>6</b>
2.1	CONTESTUALIZZAZIONE GEOGRAFICA .....	6
2.2	INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	8
2.3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	8
2.4	STATO ATTUALE DEI LUOGHI .....	10
2.5	AMBITI DI TUTELA, VINCOLI E CRITICITÀ .....	11
2.6	CARATTERISTICHE AMBIENTALI, CULTURALI E PAESAGGISTICHE.....	11
<b>3</b>	<b>QUADRO PIANIFICATORIO</b> .....	<b>15</b>
3.1	PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO (PTRC) .....	15
3.2	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP).....	16
3.3	PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT) .....	17
3.4	PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) .....	21
3.5	PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE (PTA) .....	23
3.6	PIANO DI GESTIONE RISCHIO ALLUVIONE (PGRA).....	24
3.7	PIANO COMUNALE DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA (PCZA) .....	25
<b>4</b>	<b>DESCRIZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA</b> .....	<b>29</b>
4.1	CONTENUTI E DATI DIMENSIONALI .....	29
4.2	PREVISIONI, DOTAZIONI, INDICI, DESTINAZIONI.....	30
<b>5</b>	<b>EFFETTI SULL'AMBIENTE, LA SALUTE UMANA E IL PATRIMONIO CULTURALE</b> .....	<b>34</b>
5.1	SCELTA DELLE COMPONENTI AMBIENTALI.....	34
5.2	BIODIVERSITÀ .....	34
5.3	SUOLO .....	35
5.4	ACQUA.....	35
5.5	ARIA.....	35
5.6	PAESAGGIO.....	36
<b>6</b>	<b>CONCLUSIONI</b> .....	<b>37</b>

PAGINA LASCIATA INTENZIONALMENTE BIANCA



## 1 PREMESSA

Il presente documento costituisce Rapporto Ambientale Preliminare (RAP) propedeutico alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) dell'Accordo di Pianificazione (AdP), predisposto ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e presentato al Comune di Bassano del Grappa (VI) in data 04 maggio 2017 giusto protocollo n. 0028302, finalizzato al recupero dell'area nota come "ex Enel" localizzata in Bassano del Grappa (VI) presso l'incrocio tra viale Pecori Giraldi e viale Vicenza, con realizzazione di un immobile ad uso artigianale e commerciale da destinare ad autofficina e vendita di autoveicoli.

L'AdP in oggetto è proposto da A.G.M. s.r.l., con sede a Venezia in Via Orlanda n. 45, C.F. e P. IVA 02096720244, numero iscrizione Reg. Imprese di Venezia 02096720244, in qualità di società proprietaria dell'area interessata, e da AUTOSERENISSIMA s.r.l., con sede a Venezia in Via Orlanda n. 45, C.F. e P. IVA 02620230249, numero iscrizione Reg. Imprese di Venezia 02620230249, in qualità di società promotrice dell'intervento.

Questo RAP è redatto secondo il combinato disposto della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno 2001, del Decreto Legislativo del 3 aprile 2006 n. 152 e ss.mm.ii., della Legge Regionale del Veneto del 23 aprile 2004 n. 11, delle Deliberazioni di Giunta Regionale del Veneto del 31 marzo 2009 n. 791 e del 3 ottobre 2013 n. 1717. In particolare contiene le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale, facendo riferimento ai criteri dell'allegato II della Dir. 2001/42/CE, dell'allegato I alla parte II del D.Lgs 152/2006 e dell'allegato F della D.G.R.V. 791/2009.

Il RAP prende altresì in considerazione le interferenze potenziali con i Siti di Rete Natura 2000 (S.I.C. e Z.P.S.) ai sensi dell'art. 6 della Dir. 92/43/CEE.

Si riporta di seguito l'elenco delle autorità competenti in materia ambientale che possono essere interessate agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dell'AdP in oggetto:

- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici;
- ARPAV – Dipartimento di Vicenza;
- Provincia di Vicenza;
- Comune di Bassano del Grappa.



direzionale o commerciale (autofficina riparazione autoveicoli, service, assistenza e vendita), mentre nell'area identificata come comparto A2 si prevede il mantenimento della funzione a parcheggio come pertinenza delle attività che si verranno ad insediare nel comparto A1.



Fig. 02 - Localizzazione area oggetto dell'Accordo di Programma

SUPERFICIE CATASTALE	
COMPARTO A1	
mappale	SUPERFICIE [mq]
289	5.950
363	590
380	845
<b>TOTALE</b>	<b>7.385</b>

COMPARTO A2	
mappale	SUPERFICIE [mq]
45	1.415
135	825
484 (*)	256
<b>TOTALE</b>	<b>2.496</b>

(\*) ex mappale 136  
rif. denuncia di variazione n. prot. 141479 del 13.01.1995  
per demolizione totale del fabbricato



Fig. 03 - Estratto mappa catastale (fuori scala)



## 2.2 Inquadramento urbanistico

Relativamente al comparto A1, l'area è classificata dal vigente P.I. come Z.T.O. "Area per attrezzature di interesse comunale n. 65 – Aree per impianti energia elettrica esistenti", zona soggetta a Piano Urbanistico Attuativo - piano n. 31 - (P.U.A.).

Relativamente al comparto A2, l'area è classificata dal vigente P.I. come Z.T.O. "Area per attrezzature di interesse comunale n. 95 – Aree a parcheggio esistente", zona soggetta a Piano Urbanistico Attuativo - piano n. 29 - (P.U.A.).

L'area oggetto di accordo nel suo complesso, costituita dai comparti A1 e A2, è individuata - ai sensi dell'art. 2 comma 6 del Regolamento Regionale del 21 giugno 2013, n. 1 - nelle cosiddette "Aree degradate" e inserita nel fascicolo schede e descrizione di queste al n. 3 – Area Ex Enel. La porzione a nord, identificata come Comparto A2, utilizzata a parcheggio è stata oggetto, nel mese di dicembre 2017, di un intervento di pulizia generale, comprendente la potatura delle alberature esistenti l'eliminazione del verde infestante, la sistemazione della pavimentazione ed il rifacimento della segnaletica orizzontale che ha riqualificato l'area con il ripristino della sua funzione originaria. Le azioni e gli interventi eseguiti per tale area rispondono agli obiettivi di riqualificazione del degrado descritti dalla schedatura n. 3 riportata nel fascicolo delle "Aree degradate" e pertanto l'area è da ritenersi riqualificata ed è esterna all'ambito dell'accordo. Pertanto la proposta di AdP prevede l'edificazione solamente nell'area identificata come comparto A1, mentre l'area identificata come comparto A2 verrà utilizzata come area a parcheggio annullando l'attuale capacità edificatoria.

## 2.3 Documentazione fotografica

Si riportano di seguito n. 6 fotografie significative scattate dai punti di vista riportati in figura seguente.



Fig. 04 – Coni visuali per inquadramento fotografico





Fig. 05 – Inquadramento fotografico (marzo 2018)

## 2.4 Stato attuale dei luoghi

L'area oggetto della proposta di accordo, per la sua posizione rispetto al centro della città, rappresenta una "porta" per chi proviene da ovest. Il Comune di Bassano del Grappa (VI), in tempi recenti, ha già iniziato questa opera di qualificazione dell'area con il rifacimento della pavimentazione dei marciapiedi, la messa in opera di un nuovo impianto di illuminazione pubblica e la messa a dimora di alberature ad alto fusto su entrambi i lati di Via Pecori Giraldi, definendo di fatto un filtro verso l'importante arteria stradale di penetrazione.

L'area identificata come comparto A1 ha una forma triangolare delimitata sui due lati lunghi da viale Pecori Giraldi e da viale Vicenza, è completamente recintata e quasi interamente occupata da fabbricati. Ha un andamento pressoché pianeggiante, a eccezione di una limitata porzione a nord-est che si presenta con andamento inclinato da nord a sud. Attualmente si accede all'area da entrambi i lati: da viale Vicenza con n. 3 accessi carrabili e n. 4 pedonali, mentre da viale Pecori Giraldi con n. 2 accessi carrabili e n. 1 pedonale. Al suo interno si distinguono, da ovest verso est, quattro distinti edifici, tutti di vecchia costruzione e in stato di abbandono (alcuni risultano essere pericolanti):

- un edificio ad uso produttivo, a pianta rettangolare, costituito da due piani fuori terra e uno interrato, adibito ad autorimessa e ufficio;
- un fabbricato con conformazione planimetrica a ferro di cavallo con destinazione d'uso produttiva, destinato principalmente a magazzino, deposito e autorimessa. L'edificio è costituito da un solo piano fuori terra, diviso in porzioni con altezze differenti;
- un fabbricato sviluppato per cinque piani fuori terra suddiviso in diverse unità immobiliari con diversa destinazione d'uso con prevalenza produttivo (uffici, magazzini, autorimesse e alloggi residenziali);
- un fabbricato ad uso produttivo destinato a magazzino e deposito di forma rettangolare oblunga costituito da un piano fuori terra.

Gli edifici presenti nell'area sono stati costruiti in epoche diverse, con varie destinazioni d'uso, di diversa volumetria e carattere costruttivo. Completa il compendio immobiliare una cabina di trasformazione dell'Enel tuttora funzionante.

L'area identificata come comparto A2 ha una forma rettangolare allungata in senso est ovest e posta parallela a viale Vicenza. Vi si accede tramite un accesso carraio in posizione centrale e da un accesso pedonale spostato poco più ad est, rispetto a questo, entrambi protetti con cancelli. L'area è completamente recintata e libera da edifici. Ha un andamento pressoché pianeggiante, viene utilizzata come parcheggio ed è quasi interamente pavimentata in asfalto ad eccezione di alcune piccole aiuole che dividono le aree di manovra dalle aree a parcheggio dei veicoli.

Si evidenzia che nel mese di dicembre è stato sottoscritto con l'amministrazione comunale di Bassano del Grappa (VI) un comodato d'uso gratuito dell'area a parcheggio appena descritta, identificata come comparto A2, con oneri e spese per la pulizia e manutenzione a carico dell'amministrazione; contratto di comodato d'uso approvato con Delibera di Giunta Comunale del 20/12/2016, n. 344, e Determina del Dirigente Area IV<sup>A</sup> lavori Pubblici, Viabilità e Protezione Civile Reg. Gen. del 21/12/2016, n. 1901.



L'ambito risulta coperto dai principali sotto-servizi.

## 2.5 Ambiti di tutela, vincoli e criticità

Il comparto A1 risulta in stato di abbandono ed in evidente situazione di degrado urbano, con edifici vetusti e ammalorati, aree esterne difficilmente praticabili e una complessiva situazione di obsolescenza. Il comparto A2 risulta attualmente utilizzato come parcheggio per autovetture.

Per quanto riguarda il dettaglio sul regime di tutela e vincolistico, si rimanda agli estratti della pianificazione territoriale di livello comunale i cui ai capitoli successivi.

## 2.6 Caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche

Per quanto riguarda la qualità dell'aria, si fa riferimento a quanto pubblicato da ARPAV nel 2016 con la relazione regionale della qualità dell'aria, predisposta ai sensi dell'art. 81 della L.R. n. 11/2001.

Nel seguente grafico sono confrontati i valori medi annui di biossido di azoto nel periodo 2012-2016 per la stazione di fondo posta a Bassano del Grappa (VI). Si può osservare l'assenza di superamento del limite di legge, con concentrazioni tendenzialmente stabili.

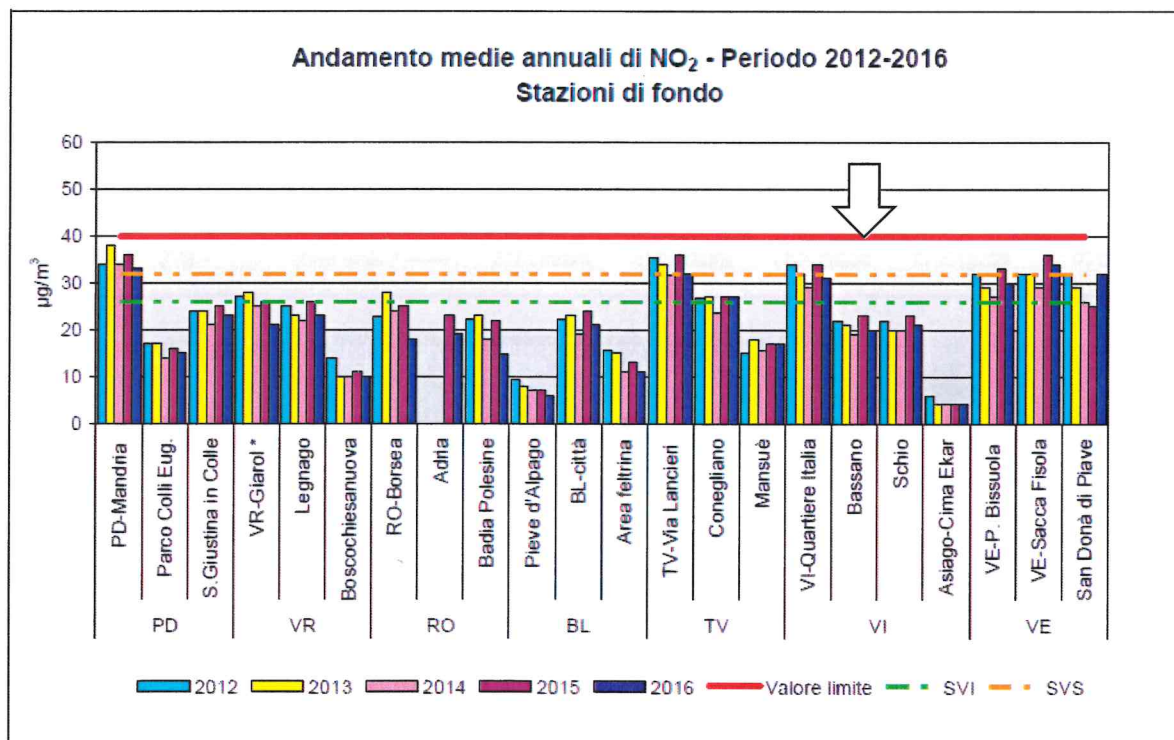


Fig. 06 - Medie annuali di biossido di azoto nelle stazioni di fondo durante il periodo 2012-2016 (ARPAV, 2016)

Nel grafico che segue si riportano le variazioni della media annuale del PM2.5 nel periodo compreso tra il 2012 e il 2016. Si può osservare che la stazione di Bassano del Grappa, analogamente a tutte le altre, supera la soglia di valutazione superiore (la soglia si intende superata se lo è almeno per 3 anni su 5), senza comunque registrare superamenti dei 25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  in tutto il periodo considerato. Nel 2016 si osserva una generale diminuzione delle concentrazioni di PM2.5 rispetto al 2015. Si può comunque affermare che il particolato PM2.5 mostra ancora criticità a Bassano del Grappa come in Veneto, soprattutto negli agglomerati urbani.

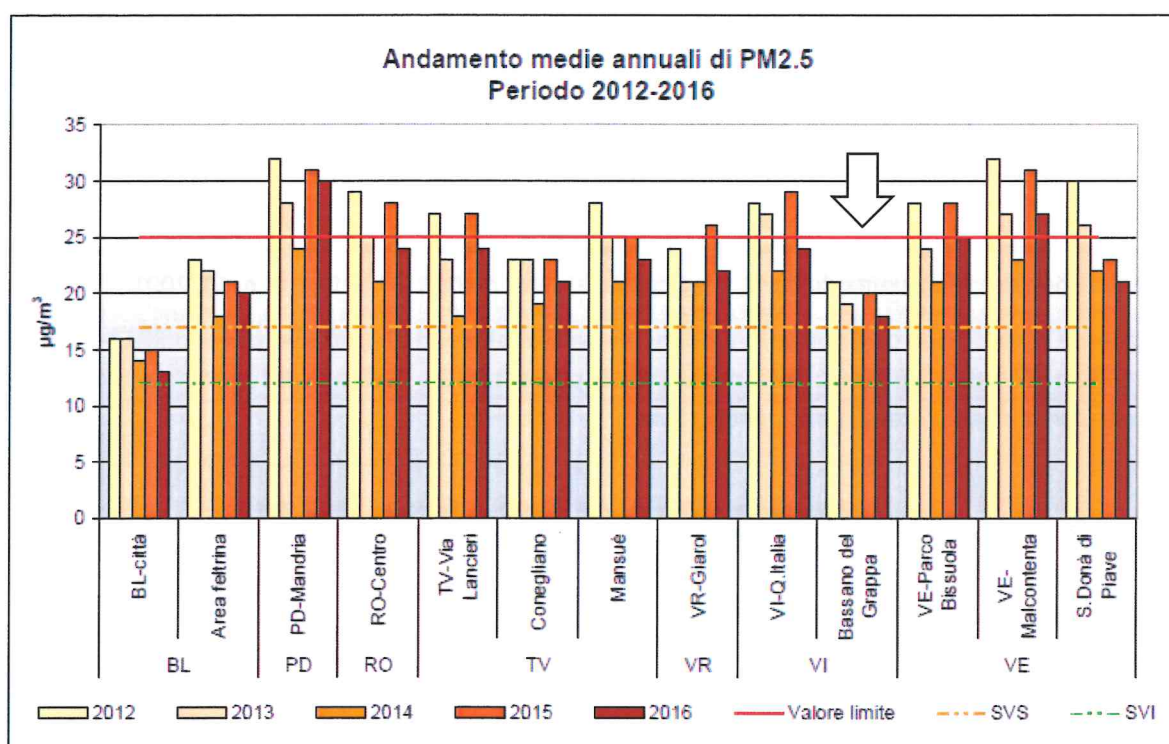


Fig. 07 - Medie annuali di PM2.5 durante il periodo 2012-2016 (ARPAV, 2016)

Dalla Sintesi Non Tecnica del Rapporto Ambientale di VAS del PAT di Bassano del Grappa (VI) sono state evinte le seguenti informazioni su ulteriori componenti ambientali di interesse per l'intervento in oggetto:

- il servizio di acquedotto risulta sufficiente in tutti gli ambiti territoriali;
- il servizio di fognatura risulta pressoché completo ad eccezione degli abitati di Campese e Rivarotta;
- la potenzialità dell'impianto di depurazione non desta problemi, anche in vista di maggiori carichi in ingresso;
- la gestione qualitativa e quantitativa delle acque meteoriche risulta suscettibile di miglioramento;



- il suolo relativo all'ambito in oggetto risulta utilizzato, ma attualmente abbandonato e degradato; sullo stesso o nell'immediato intorno non risultano segnalate attività di cava, di discarica o situazione contaminate;
- l'ambito urbano di Bassano del Grappa, all'interno del quale ricade il sito di intervento, risulta scarsamente provvisto in infrastrutture verdi, sostanzialmente privo di potenziale ecologico e nell'insieme compromesso dal punto di vista naturalistico;
- l'ambito di intervento non presenta singolarità di interesse paesaggistico;
- non si riscontrano problematiche relative alla presenza di stazioni radio base (una delle quali sorge nei pressi del sito di intervento), essendo rispettati tutti i disposti di legge per la relativa collocazione ed esercizio;
- l'esposizione degli abitanti a rumore stradale è considerata una criticità in centro storico e negli ambiti di prima espansione, mentre non si rilevano criticità per il rumore industriale;
- l'inquinamento luminoso presenta alcune criticità in fase di risoluzione con l'ammodernamento degli apparati illuminanti;
- la gestione dei rifiuti non presenta particolari problematiche, se non la necessità di rafforzare l'azione di sensibilizzazione e informazione sulla differenziazione alla fonte.

L'ambito di intervento è posizionato a circa 500 m di distanza lineare dal sito della rete NATURA 2000 più vicino, denominato "Grave e zone umide del Brenta (IT 3260018), che si estende su tutto il tratto mediano del fiume Brenta a partire dal ponte della Vittoria di Bassano del Grappa verso valle. Tra la zona di interesse e l'area protetta non sono presenti elementi di connessione ecologica, né di relazione eco-funzionale.

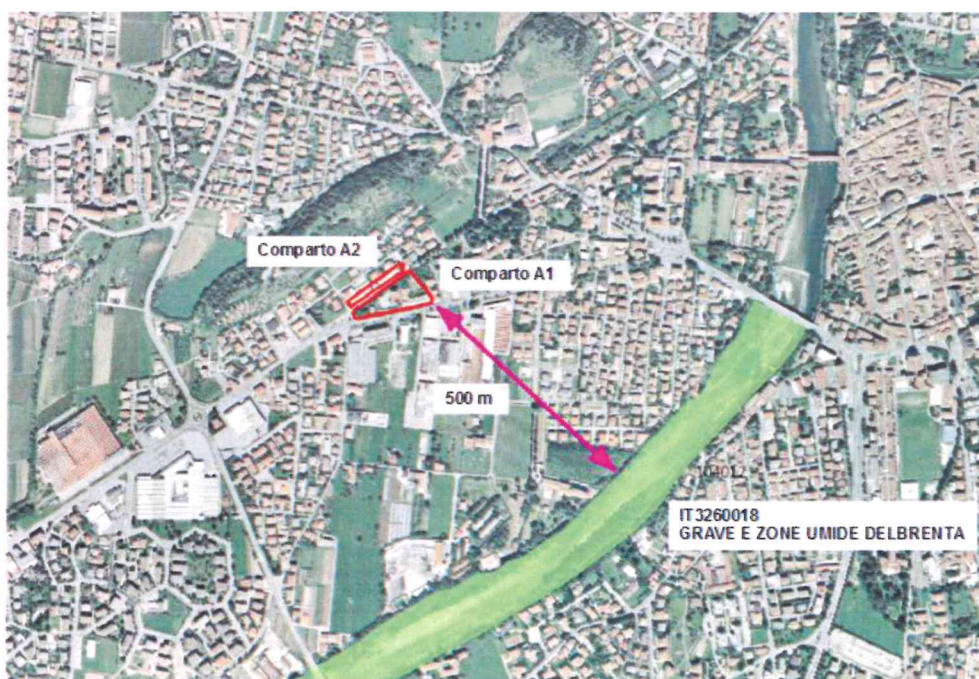


Fig. 08 – Distanza del sito di intervento dalla rete Natura 2000

Nel complesso l'ambito di intervento non risulta particolarmente sensibile dal punto di vista ambientale. Si segnala unicamente la presenza di vegetazione infestante all'interno del comparto A2, insediatasi in seguito all'abbandono della stessa, che da una ricognizione effettuata in sede di predisposizione del presente RAP non ha evidenziato presenze floristiche o faunistiche di pregio o interesse.

---

### 3 QUADRO PIANIFICATORIO

#### 3.1 Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC)

Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) vigente, approvato con DCR del 13 dicembre 1991, n. 250, prevede specifici gradi di tutela paesaggistica e ambientale per il sito oggetto dell'Accordo di Programma.

Dalla Tavola 1 “Difesa del suolo e degli insediamenti” si osserva che il comune di Bassano del Grappa ricade in “zona a rischio sismico”. L'art. 9 delle NTA, recante “Direttive per le zone a rischio sismico” recita: “[...] *In dette zone si osservano le prescrizioni di cui alla predetta legge, nonché le disposizioni contenute nel D.M. 3.3.1975, n. 39 e successive modificazioni ed integrazioni. In coerenza con la vigente legislazione statale e regionale e con le direttive sopra citate, la Giunta regionale identifica, in ordine al patrimonio edilizio esistente e ai caratteri geologici di zona, le tipologie costruttive ed edilizie esposte a maggiori rischi in caso di evento sismico e definisce le relative norme di cui alla legge regionale 16/08/1984, n.42. Le disposizioni relative sono recepite negli strumenti urbanistici comunali, inclusi i regolamenti edilizi. I Comuni, anche sulla base delle indicazioni di cui sopra provvedono ad eseguire il censimento degli edifici che ricadono nelle categorie di maggiore rischio per ragioni costruttive od localizzazione. Tale censimento va altresì utilizzato per predisporre programmi di consolidamento e restauro del patrimonio edilizio esistente, nonché i Piani di intervento della Protezione Civile [...]*”.

Dalla Tavola 4 “Sistema insediativo ed infrastrutturale storico e archeologico” si osserva che l'area ricade nei “principali itinerari di valore storico e storico ambientale”. L'art. 30 delle NTA recante “Direttive per gli itinerari di interesse storico e ambientale” recita: “[...] *La Regione promuove la formazione del sistema degli itinerari e della viabilità di interesse storico ivi compreso il censimento del ricco repertorio di attrezzature di transito (con riferimento alle scansioni degli itinerari, segnalazioni, punti ed attrezzature delle stazioni di posta, punti di guado, ecc.), anche al fine di giungere alla definizione di una “tipologia” delle funzioni viarie storicamente accertabili nell'area veneta e alla loro evoluzione nel tempo. [...] Le Province, in sede di formazione del P.T.P. e i Comuni in sede di redazione o revisione degli strumenti urbanistici, provvedono all'identificazione dei percorsi minori di interesse storico ambientale e delle strutture di supporto ed accessorie, formulando proposte per il recupero, l'utilizzo funzionale, l'inserimento in circuiti culturali attrezzati, dettando norme per la loro salvaguardia, anche al fine di favorire l'incentivazione dell'agriturismo [...]*”.

La Regione del Veneto ha dato avvio al processo di aggiornamento del PTRC con D.G.R.V. del 30 marzo 2001, n. 815. Con successiva D.G.R.V. del 7 agosto 2007, n. 2587, è stato adottato il Documento Preliminare, comprensivo anche della Relazione Ambientale, come previsto dalla L.R. del 23 aprile 2004, n. 11, e dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Il nuovo PTRC è stato adottato con D.G.R.V. del 17 febbraio 2009, n. 372, e, a seguito della procedura di controdeduzione alle osservazioni pervenute, è stato trasmesso nell'agosto 2009 al Consiglio Regionale per la sua approvazione. Con D.G.R.V. del 10 aprile 2013, n. 427, è stata adottata la variante parziale al PTRC adottato nel 2009 completa di documenti relativi alla



procedura di VAS, con attribuzione della valenza paesaggistica in coerenza con i disposti del D.Lgs. del 22 gennaio 2004, n. 42 (recante “Codice dei beni culturali e del paesaggio”). Il comma 1 dell’art. 29 della dalla L.R. del 23 aprile 2004, n. 11, dispone che “[...] Dalla data dell'adozione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale nonché delle relative varianti e fino alla loro 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 modificazioni. Il periodo massimo è di cinque anni, quando lo strumento sia stato trasmesso per l'approvazione entro un anno dall'adozione e, in ogni altro caso, di tre anni. [...]”. Pertanto il PTRC adottato nel 2013 risulta vigente in salvaguardia fino al 10 aprile 2018. Dall'analisi della cartografia di Piano si osserva che nuovo PTRC non definisce ulteriori vincoli per l'area oggetto dell'Accordo.

### 3.2 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Vicenza è stato approvato con DGR del 2 maggio 2012, n. 708.

Dall'estratto della Tavola 1A “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” si evince che l'area oggetto dell'Accordo è sottoposta a “vincolo paesaggistico” e l'intero comune di Bassano del Grappa è sottoposto a “vincolo sismico - zona tre”.

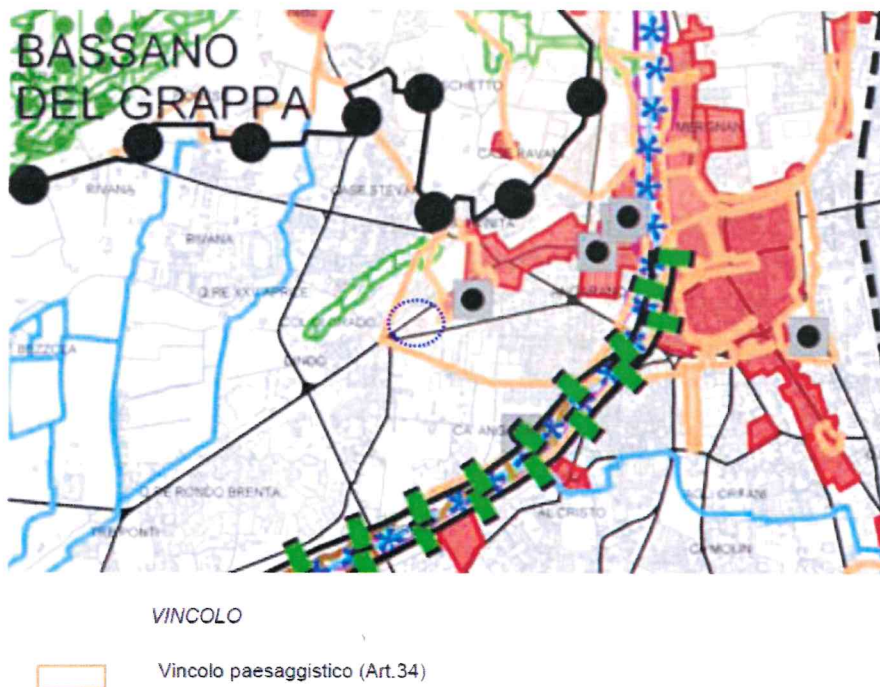


Fig. 09 – Estratto Tavola 1A “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” allegata al PTCP di Vicenza – fuori scala. In blu l’area di intervento.



La lettera a) del comma 1 dell'art. 34 delle NTA, recante “Vincoli territoriali previsti da disposizioni di legge”, recita: “[...] Vincolo paesaggistico D. Lgs 42/2004 e successive modifiche e integrazioni. Sono sottoposti a tutela di legge i beni paesaggistici decretati con dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art. 138 e seguenti del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni e della normativa previgente (Legge n. 1497/39; D.Lgs. n. 490/99). Le previsioni attinenti alla tutela del paesaggio dei piani paesaggistici di cui agli artt. 143 e 156 del D. Lgs 42/2004 sono prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti di pianificazione comunale e sovracomunale.”

Il comma 2 “Direttiva” dell'art. 11 delle NTA, recante: “Rischio sismico”, recita: “[...] I Comuni in sede di redazione del PRC, riportano le zone sismiche adeguandole secondo la classificazione del territorio regionale di cui all’Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri del n. 3519 del 28/04/2006 ed in base alla normativa statale vigente (D.M. 14/01/2008 Norme tecniche per le costruzioni e progettazione sismica e circolare 2/02/2009 n. 617 ), nonché secondo le vigenti direttive della Regione Veneto. I PRC e loro varianti, dovranno essere accompagnati da uno specifico studio di compatibilità sismica del territorio, redatto secondo le indicazioni della deliberazione di Giunta Regionale n. 3308 del 4/11/2008 e relativo allegato “A” ai sensi della normativa vigente, al fine di accertare attraverso la micro-zonazione sismica del territorio l’idoneità alla trasformazione urbanistica al fine di prevenire il rischio [...]”.

### 3.3 Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Bassano del Grappa è stato approvato in Conferenza dei Servizi del 7 agosto 2007 e Conferenza dei Servizi del 24 ottobre 2007, e successivamente ratificato con Delibera di Giunta Regionale del 18 dicembre 2007, n. 4141.



**Fig. 10** – Estratto Tavola 5.1 “Carta dei vincoli e dei sistemi territoriali” allegata al Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Bassano del Grappa – fuori scala. In rosso l’area di intervento.

Coerentemente con quanto richiamato nei precedenti capitoli, dall'estratto seguente della Tavola 5.1 "Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale" si evince che l'area interessata dall'Accordo è sottoposta a "vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004)" e ricade negli "itinerari di valore storico-ambientale (PTRC art. 30)".

L'intero comune di Bassano del Grappa è altresì sottoposto a "vincolo sismico – zona 3 – OPCM 3274/2003" per il quale il comma 3 dell'art. 8 delle NTA recante "vincolo sismico – zona 3 – OPCM 3274/2003" recita: "[...] Il territorio comunale, è classificato come zona 3 ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003, ed è soggetto alle specifiche prescrizioni [...]".

Nella tavola dei vincoli del PAT è altresì indicata la posizione di una antenna definita come "impianto di comunicazione elettronica ad uso pubblico". L'art. 8.9 delle NTA, che disciplina tale impianto, recita: "Reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico. Le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico vanno localizzate nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni culturali, della salute pubblica, con particolare riguardo ai siti sensibili (attrezzature scolastiche, aree verdi di uso pubblico, ecc.), della sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbanistica, comunque in coerenza con le direttive del D.Lgs 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e della L.35/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".

Dall'estratto seguente della Tavola 5.2 "Carta delle invarianti – Elementi di interesse ambientale" si evince che l'area oggetto dell'Accordo è esterna al centro storico di Bassano del Grappa. In particolare si osserva che il comparto A1 (non ricompreso nell'AdP) ricade nel "Vallo Visconteo", mentre il comparto A2 adiacente al limite sud dello stesso.

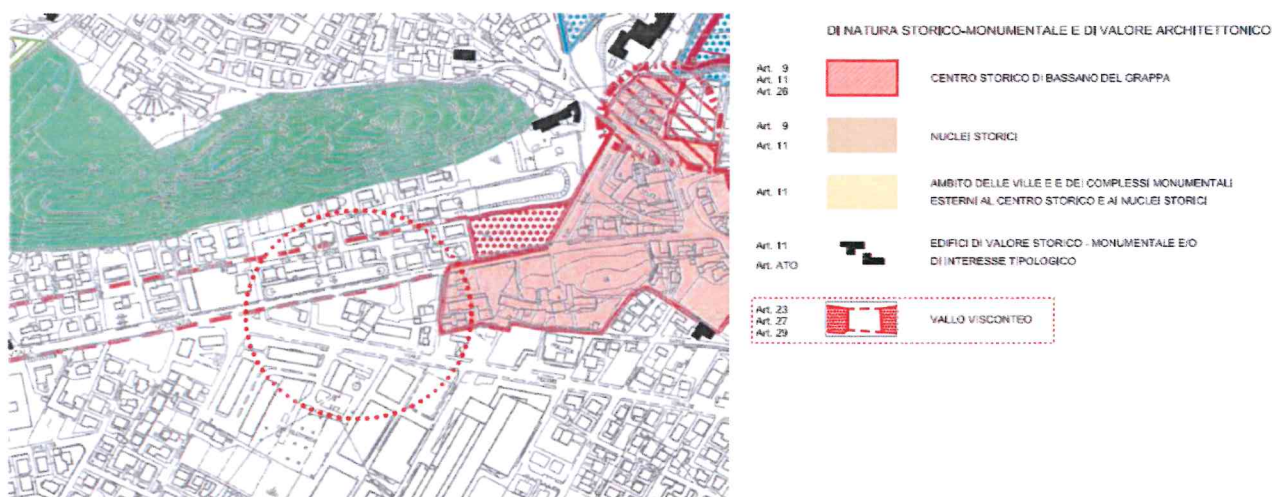


Fig. 11 – Estratto Tavola 5.2 "Carta delle invarianti – elementi di interesse ambientale" allegata al Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Bassano del Grappa – fuori scala. In rosso l'area di intervento. In legenda in rosso gli elementi di interesse.

L'art. 11.1.7 delle NTA, recante "Disposizioni per il Vallo Visconteo, per il Mottarolo e la Struttura storica arginata" recita "[...] Vallo Visconteo - E' prevalentemente destinato alla attività agricola e può essere



utilizzato ed attrezzato per attività sportivo – ricreative, per accogliere servizi, sia di interesse locale, sia di interesse urbano, escludendo ogni edificazione. Le sistemazioni ambientali e le eventuali attrezzature devono mantenere integra la configurazione morfologica del Vallo e non devono contrastare con i caratteri identificativi dell'insieme [...]”.

Dall'estratto seguente della tavola 5.3 “Carta della fragilità – esistenti o potenziali – condizioni per la trasformabilità del territorio” si evince che in merito al grado di idoneità edificatoria dei terreni, valutata in merito all'esposizione al rischio geologico-idraulico, l'area identificata come comparto A1 è individuata come area “idonea”, mentre l'area identificata come comparto A2 è individuata come area “idonea sotto condizione”. Si evince anche che l'area del comparto A1, come visto in precedenza, ricade nel Vallo Visconteo classificato come “ambito con permanenze di interesse documentario”.

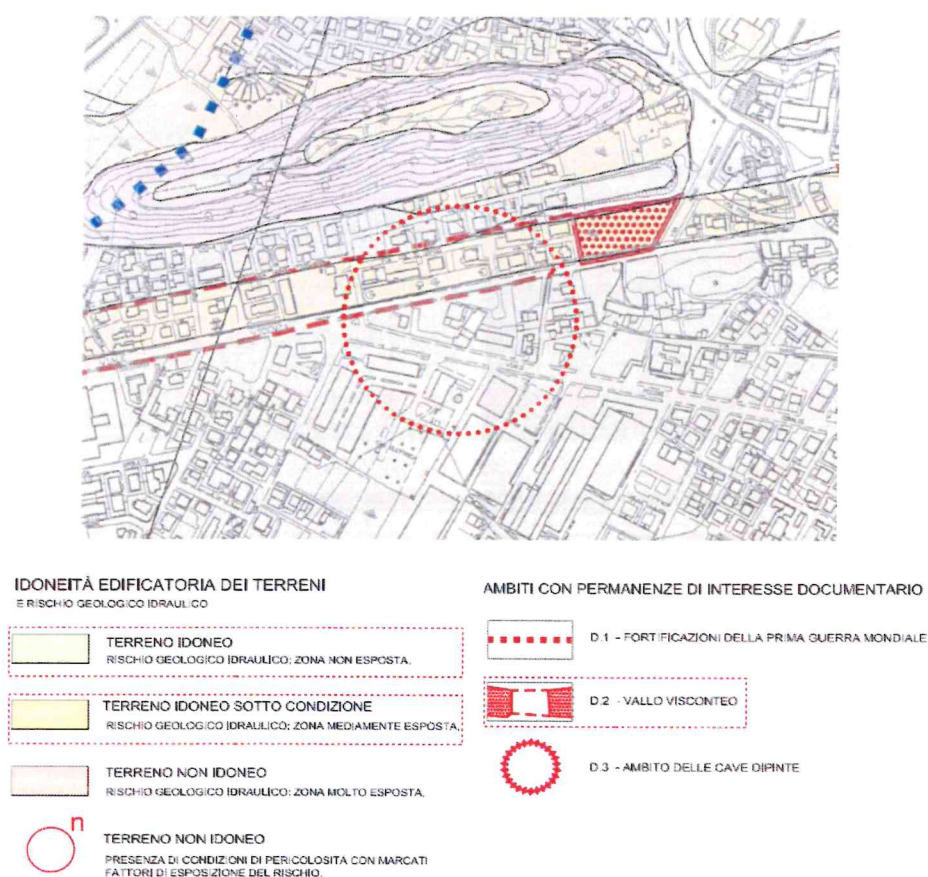


Fig. 12 – Estratto Tavola 5.3 “Carta della fragilità” allegata al Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Bassano del Grappa – fuori scala. In rosso l'area di intervento. In legenda in rosso gli elementi di interesse.

L'art. 8.4 delle NTA, recante “Tutela del rischio geologico – idraulico” in merito all'edificabilità recita: “Gli interventi sui terreni idonei non sono soggetti a norme specifiche di tutela dal rischio geologico – idraulico.”

*Gli interventi su terreni idonei sotto condizione, possono essere autorizzati sulla base di elaborazioni geologico – tecniche, analitiche e progettuali, valutate dal Comune.”*

Dall'estratto della Tavola 5.4.a “Sistemi territoriali, sottosistemi, Ambiti territoriali Omogenei (ATO)” si evince che l'area oggetto dell'Accordo ricade “nell'ATO R21 – Ambito Rondò Brenta, Treporti, Marchesane, Rivarotta” sottosistema R2 – Misto a dominante residenziale.



**SOTTOSISTEMA "R 2" - MISTO A DOMINANTE RESIDENZIALE**

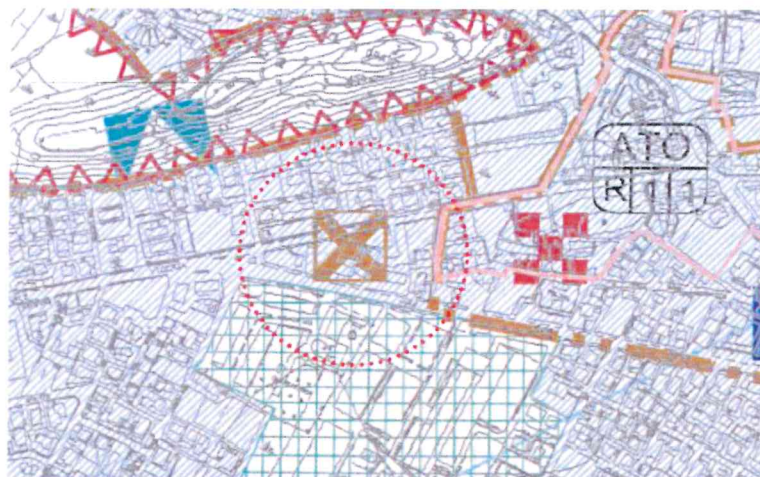
Art. 29			AMBITO RONDO' BRENTA, TREPONTI, MARCHESANE, RIVAROTTA
Art. 30			AMBITO BORGO ZUCCO, SAN ROCCO, SAN LAZZARO, SANTA CROCE, OSPEDALE
Art. 31			AMBITO STAZIONE, CA SETTE, CA BERTONCELLO, CASE COMPOSTELLA
Art. 32			AMBITO BORGO CAPITEL VECCHIO, DISTILLERIA NARDINI, OSPEDALE CIVILE

**Fig. 13** – Estratto Tavola 5.3.a “Sistemi territoriali, sottosistemi, Ambiti territoriali Omogenei (ATO)” allegata al Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Bassano del Grappa – fuori scala. In rosso l’area di intervento. In legenda in rosso gli elementi di interesse.

Dall'estratto della Tavola 5.4.b “Carta della trasformabilità” si osserva che l'area oggetto dell'Accordo ricade in “aree di urbanizzazione consolidata” ed è classificata come area soggetta ad “interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale”. La lettera “a) nella struttura degli insediamenti sono consentiti” del comma 9 recante “Disciplina degli insediamenti” dell'art. 29 delle NTA recante “ATO – R2.1” recita “[...] interventi di ristrutturazione urbanistica per la riqualificazione di aree in situazione di degrado e/o



con attività improprie, mediante interventi di trasformazione urbana volti ad incrementare la struttura insediativa e a dotare il comune di nuove attrezzature e servizi di interesse comunale e/o generale [...]”.



#### AZIONI STRATEGICHE

Le simbologie indicate si riferiscono alle definizioni date nell'art.2



AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA



INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE

Fig. 14 – Estratto Tavola 5.4.b “Carta della trasformabilità” allegata al Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Bassano del Grappa – fuori scala. In rosso l’area di intervento.

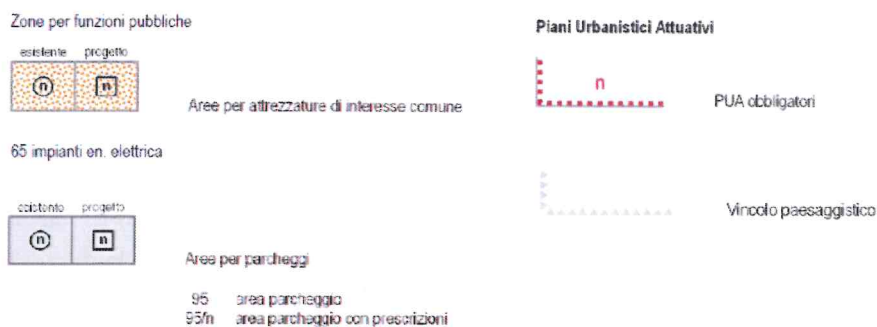
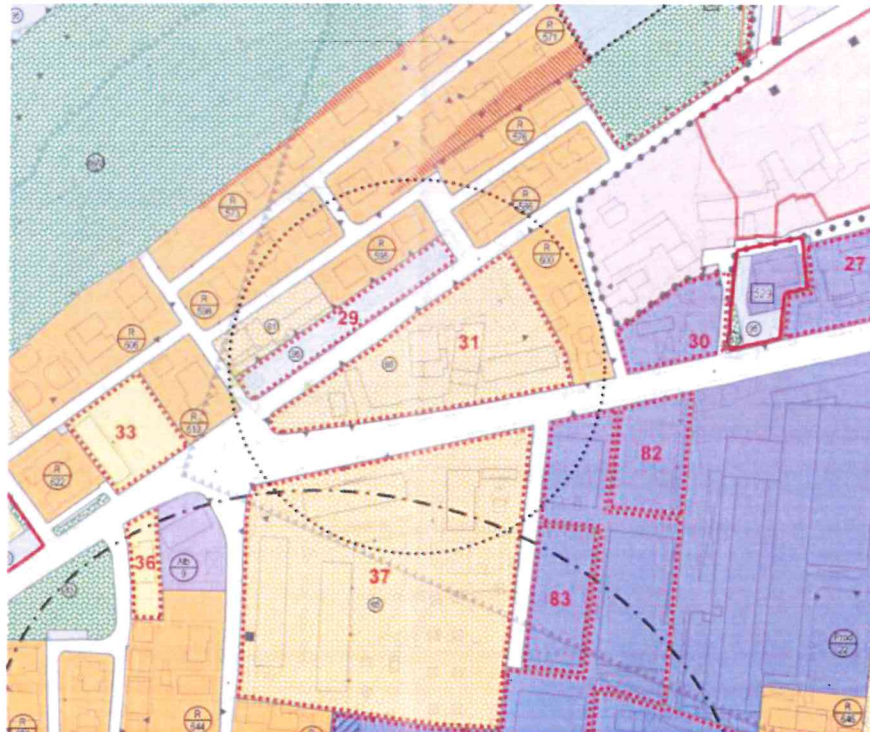
### 3.4 Piano degli Interventi (PI)

Il piano degli Interventi del Comune di Bassano del Grappa è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale del 1 marzo 2011, n. 9.

Dall'estratto della Tavola 1 “Zonizzazione” si evince che l'area oggetto dell'Accordo ricade in “Zone per funzioni pubbliche” soggetta a “Piano Urbanistico Attuativo obbligatori (PUA)” - piano n. 31 – (P.U.A.). In particolare il Comparto A1 è classificato come “Area per attrezzature di interesse comunale n. 65 – Aree per impianti energia elettrica esistenti”; il Comparto A2 è classificato come “Area per attrezzature di interesse comunale n. 95 – Aree a parcheggio esistente”, zona soggetta a Piano Urbanistico Attuativo - piano n. 29 – (P.U.A.).

L’area oggetto di accordo nel suo complesso, Comparto A1 e Comparto A2, è classificata, ai sensi dell’art. 2 comma 6 del Reg. R. n. 1 del 2013, come “Area degradata” ed è trattata nel “Fascicolo schede descrizione e perimetrazione “aree degradate” nella scheda n. 3 – Area Ex Enel.

Dall'estratto cartografico si evince anche che l'area è sottoposta a “vincolo paesaggistico” per il quale l'art. 5 delle NTO recita: “[...] Salvo diversa precisazione, si rimanda a quanto previsto dalle specifiche normative di riferimento. La sussistenza e la conformazione dei vincoli di cui al presente Titolo è legata al permanere dell'elemento generatore del vincolo stesso [...]”.

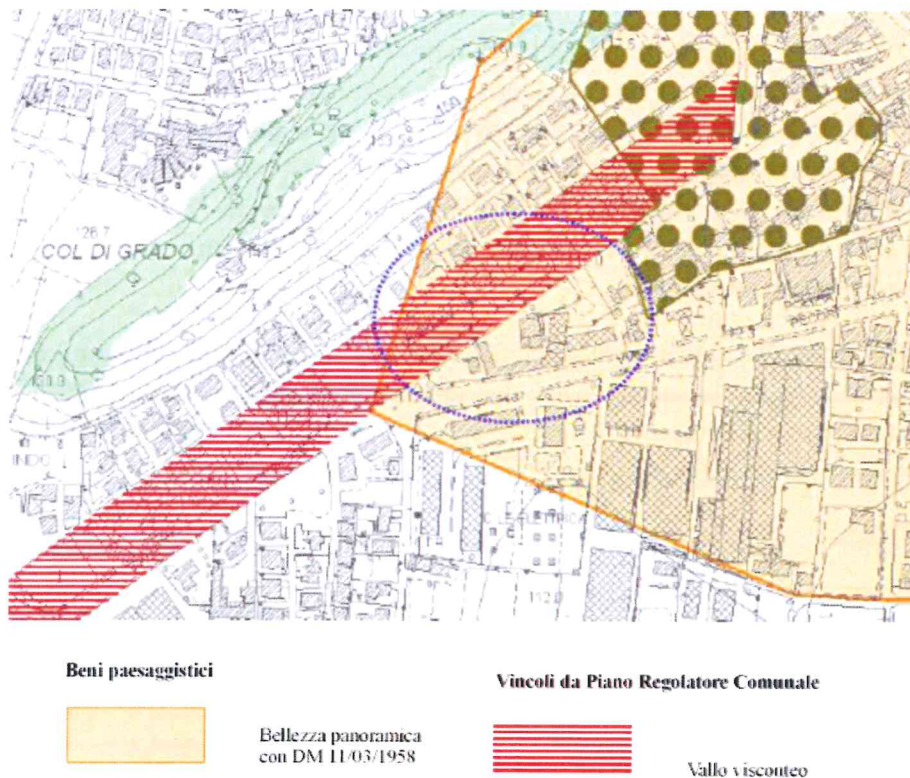


**Fig. 15** – Estratto Tavola 1 “Zonizzazione” allegata al Piano degli Interventi (PI) del Comune di Bassano del Grappa – fuori scala. In nero l’area di intervento.

Dall'estratto della Tavola 1v “Quadro riepilogativo dei vincoli e delle invarianti di PAT”, come visto in precedenza, si osserva che l'area ricade nell'area sottoposta a vincolo paesaggistico “bellezza panoramica con DM 11/03/1958” e il Comparto A2 ricade nel “Vallo Visconteo”. L'art. 58 delle NTO recita: “[...]”



*Individuato nella tav. 1/V del P.I. è prevalentemente destinato alla attività agricola e può essere utilizzato ed attrezzato per attività sportivo – ricreative, per accogliere servizi, sia di interesse locale, sia di interesse urbano, escludendo ogni edificazione fatte salve le previsioni puntuali del P.I. Le sistemazioni ambientali e le eventuali attrezzature devono mantenere integra la configurazione morfologica del Vallo e non devono contrastare con i caratteri identificativi dell'insieme [...]”.*



**Fig. 16** – Estratto Tavola 1v “Quadro riepilogativo dei vincoli e delle invariati di PAT” allegata al Piano degli Interventi (PI) del Comune di Bassano del Grappa – fuori scala. In blu l’area di intervento.

### 3.5 Piano di Tutela delle Acque (PTA)

La Regione ha approvato il Piano di Tutela delle Acque (PTA) con DGR del 5 novembre 2009, n. 107. Con DGR del 15 maggio 2012, n. 842 è stato approvato il testo coordinato delle Norme Tecniche di Attuazione del PTA come risultante di tutte le modifiche alle norme apportate successivamente alla sua approvazione da parte del Consiglio Regionale. Il PTA costituisce uno specifico piano di settore redatto ai sensi dell’art. 121 del D. Lgs. 152/2006. Esso contiene gli interventi volti a garantire il raggiungimento degli obiettivi di qualità ambientale di cui agli art. 76 e 77 del D. Lgs 152/2006 e contiene le misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico. L’ambito oggetto di intervento è soggetto alla disciplina generale del PTA e non presenta tutele specifiche.



### 3.6 Piano di Gestione Rischio Alluvione (PGRA)

Il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) è stato adottato con delibera del Comitato Istituzionale del Distretto Idrografico delle Alpi Orientali del 17 dicembre 2015, n.1, in attuazione della Direttiva 2007/60/CE “gestione dei rischi da alluvioni” ed in conformità all'art. 7, comma 8 del D.Lgs. 23 febbraio 2010, n. 49.

La Direttiva 2007/60/CE ha l'obiettivo di istituire un quadro coordinato per la valutazione e la gestione dei rischi di alluvione, principalmente volto a ridurre le conseguenze negative per la salute umana nonché a ridurre i possibili danni all'ambiente, al patrimonio culturale e alle attività economiche connesse con i fenomeni in questione. Il “Piano di gestione del rischio di alluvioni” rappresenta lo strumento fondamentale per il raggiungimento di tali obiettivi e, a sua volta, l'art. 10 stabilisce che l'elaborazione, da ultimare entro il 22 dicembre 2015, l'aggiornamento e la revisione del piano, vanno condotte con il più ampio coinvolgimento del pubblico e delle parti interessate.

Il Piano è caratterizzato da scenari di allagabilità e di rischio idraulico su tre differenti tempi di ritorno (30, 100, 300 anni). Dalla figura che segue, dove è riportata la mappa della pericolosità idraulica per l'evento più gravoso simulato (tempo di ritorno 300 anni), si evince l'assenza di criticità idrauliche nel lotto in esame in relazione alle dinamiche di piena del fiume Brenta.



Fig. 17 – Estratto mappa di pericolosità idraulica (TR 300 anni) legata alle dinamiche di piena del fiume Brenta (fonte: AdbD Alpi Orientali)

### 3.7 Piano Comunale di Zonizzazione Acustica (PCZA)

La classificazione acustica del territorio, intesa come strumento di pianificazione del territorio per la tutela della popolazione dall'inquinamento acustico, è stata introdotta dal DPCM 1.03.1991 "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno". L'art. 2, comma 1, ha stabilito che i Comuni devono adottare il piano di classificazione acustica del territorio.

La classificazione acustica è un atto di governo del territorio per la disciplina dell'uso che vincola le modalità di sviluppo delle attività ivi svolte. L'obiettivo è di prevenire il deterioramento di zone non inquinate e di fornire uno strumento di pianificazione, prevenzione e di risanamento acustici dello sviluppo urbanistico, commerciale, artigianale e industriale. In ogni caso, la classificazione acustica non può prescindere dal PRG, che costituisce il principale strumento di pianificazione del territorio, ed è pertanto fondamentale che essa venga adottata dai Comuni come parte integrante e qualificante del PRG e che venga coordinata con gli altri strumenti urbanistici di cui i Comuni devono dotarsi (ad esempio il Piano Urbano del Traffico).

La legge quadro sull'inquinamento acustico n. 447/1995 ha indicato, all'art. 6, la competenza dei Comuni nella classificazione acustica del territorio, secondo i criteri previsti dai regolamenti regionali. Tale operazione consiste nella suddivisione del territorio in 6 zone omogenee sulla base della prevalente ed effettiva destinazione d'uso del territorio (le 6 classi erano già state individuate dal DPCM 01.03.1991 e confermate dal DPCM 14.11.1997) e nell'assegnazione, a ciascuna porzione omogenea di territorio, di un valore limite massimo diurno e notturno valido per la rumorosità in ambiente esterno.

Le sei classi di destinazione d'uso sono così descritte:

#### CLASSE I – AREE PARTICOLARMENTE PROTETTE

*Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione; aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici etc.*

#### CLASSE II – AREE DESTINATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

*Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.*

#### CLASSE III – AREE DI TIPO MISTO

*Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, media densità di popolazione, presenza di attività commerciali, uffici, scarsa presenza di attività artigianali e assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.*

#### CLASSE IV – AREE DI INTENSA ATTIVITA' UMANA

*Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali; le aree con limitata presenza di piccole industrie.*

**CLASSE V – AREE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI**

*Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.*

**CLASSE VI – AREE ESCLUSIVAMENTE INDUSTRIALI**

*Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.*

I limiti previsti per le classi sono:

1. Valore limite di emissione: il valore massimo di rumore che può essere emesso da una specifica sorgente sonora, misurato in prossimità della stessa;
2. Valore limite di immissione: il valore massimo di rumore che può essere immesso nell'ambiente esterno, misurato in prossimità dei ricettori; all'interno degli ambienti abitativi si fa riferimento ad un limite di immissione;
3. Valore limite di attenzione: il valore limite di rumore segnala la presenza di potenziale rischio per la salute umana;
4. Valore di qualità: il valore limite di rumore da conseguire nel medio-lungo periodo, mediante gli strumenti di intervento e di pianificazione a disposizione del comune.

I limiti previsti per i valori di rumorosità sono:

VALORI LIMITE DI EMISSIONE		
Classi di destinazione d'uso del territorio	Tempi di riferimento	
	Diurno (6.00 – 22.00)	Notturmo (22.00 – 6.00)
I aree particolarmente protette	45	35
II aree prevalentemente residenziali	50	40
III aree di tipo misto	55	45
IV aree di intensa attività umana	60	50
V aree prevalentemente industriali	65	55
VI aree esclusivamente industriali	65	65

Fig. 18 – Valori limite di emissione – Leq in dB(A) (Tabella B allegata al DPCM 14.11.1997)









VALORI LIMITE DI QUALITA'		
Classi di destinazione d'uso del territorio	Tempi di riferimento	
	Diurno (6.00 – 22.00)	Notturmo (22.00 – 6.00)
I aree particolarmente protette	47	37
II aree prevalentemente residenziali	52	42
III aree di tipo misto	57	47
IV aree di intensa attività umana	62	52
V aree prevalentemente industriali	67	57
VI aree esclusivamente industriali	70	70

Fig. 19 – Valori limite di qualità – Leq in dB(A) (Tabella D allegata al DPCM 14.11.1997)

I valori limite di attenzione coincidono con i valori limite di immissione se fanno riferimento ai valori mediati su periodi di riferimento dello stesso tipo; se riferiti a un'ora i valori della tabella sono aumentati di 10 dB per il periodo diurno e 5 dB per il periodo notturno.

In accordo con quanto previsto dalla Legge Quadro 447/95, il Comune di Bassano del Grappa ha redatto il Piano di Zonizzazione Acustica del Comunale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale del 22 luglio 2012, n. 54. L'area oggetto dell'Accordo ricade nella classe 3 "Aree di tipo misto" il comparto 2 e nella classe 4 "area di intensa attività urbana" il comparto 1.



LEGENDA					
COLORE	CLASSE	LIMITI DI IMMISSIONE		LIMITI DI EMISSIONE	
		DIURNO	NOTTURNO	DIURNO	NOTTURNO
	Aree particolarmente protette	50 dBA	40 dBA	45 dBA	35 dBA
	Aree prevalentemente residenziali	55 dBA	45 dBA	50 dBA	40 dBA
	Aree di tipo misto	60 dBA	50 dBA	55 dBA	45 dBA
	-----	65 dBA	55 dBA	60 dBA	50 dBA
	Aree prevalentemente industriali	70 dBA	60 dBA	65 dBA	55 dBA
	Aree esclusivamente industriali	70 dBA	70 dBA	65 dBA	65 dBA

**Fig. 20** – Estratto Tavola 7 “Zonizzazione” allegata al Piano di Zonizzazione Acustica(PZA) del Comune di Bassano del Grappa – fuori scala. In blu l’area di intervento.

## 4 DESCRIZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

### 4.1 Contenuti e dati dimensionali

L'area, già in stato di abbandono da molto tempo, prevede nel comparto A1 l'insediamento di una attività (autofficina riparazione autoveicoli, service, assistenza e vendita) compatibile con il contesto costituito da edifici, a destinazione direzionale o commerciale, inseriti in un tessuto residenziale a bassa densità, mentre per l'area identificata come comparto A2 si prevede l'utilizzo come parcheggio privato di pertinenza dell'attività che si verrà ad insediare nel comparto A1.

Il progetto propone la completa demolizione degli edifici esistenti sull'area identificata come comparto A1 e la creazione di un lotto posto ad un'unica quota orizzontale, leggermente più alta rispetto alla quota delle due strade che lo delimitano, che sarà comunque inferiore rispetto alla quota media dello stato di fatto, risultandone un'area di forma triangolare e posta al vertice di un aggregato urbano significativo per Bassano del Grappa.

Le due facciate principali saranno molto simili, non privilegiando, in questo modo, un fronte rispetto all'altro. Schematicamente saranno caratterizzate da due campiture disposte orizzontalmente, una trasparente, dalla quota del pavimento interno fino a 3-3,5 m. di altezza, costituita da serramenti vetrati o serrande metalliche, e una opaca, che definirà il limite superiore dell'edificio. Il lato corto dell'edificio (lato est) si presenterà quasi completamente opaco. La porzione terminale ovest dell'edificio, la "punta" del triangolo, sarà realizzata a sbalzo, con la definizione di un portico (non coperto) sottostante, aumentando, ulteriormente, la sensazione di leggerezza della parte inferiore dell'edificio. L'edificio sarà realizzato con una struttura puntiforme e setti di irrigidimento, posato su fondazioni a travi.

L'edificio perseguirà obiettivi di risparmio energetico e di utilizzo di tecniche di edilizia sostenibile, utilizzando tecnologie impiantistiche all'avanguardia e fonti rinnovabili in misura superiore al minimo previsto dalle attuali normative.

Gli accessi carrai all'area verranno mantenuti su entrambi i lati, diminuendone il numero (uno per lato) e riposizionati in relazione alla nuova configurazione prevista.

L'intervento prevede altresì il completamento del marciapiede lungo Viale Vicenza, fino al collegamento con quello esistente sul lato opposto della strada, completando l'anello di circolazione in sicurezza destinato agli utenti deboli della strada. In particolare è prevista la realizzazione di un marciapiede, con caratteristiche simili a quello già esistente, che conduca fino all'attraversamento pedonale di viale Vicenza, posto in corrispondenza dell'area a parcheggio sul lato opposto della strada, allontanandolo dall'incrocio e conseguentemente aumentandone la sicurezza. Un altro tratto di marciapiede, dotato di rampa per superare la differenza di quota, verrà realizzato in corrispondenza dell'angolo nord-est dell'area collegando la viabilità pedonale proveniente dal centro città con il nuovo parcheggio che verrà vincolato ad uso pubblico previsto all'interno dell'area identificata come comparto A1.



All'interno dell'area di intervento verranno ricavati degli spazi verdi in parte alberati, ovvero in particolare:

- sul lato est del comparto A1, in corrispondenza del parcheggio ad uso pubblico previsto dalla soluzione progettuale proposta, verrà realizzato un filare di alberi ad alto fusto avente anche funzione di filtro verso le abitazioni presenti nei lotti contermini, mentre verso l'incrocio tra viale Pecori Giraldi e viale Vicenza, con l'arretramento dell'edificio dal fronte strada, si ottiene uno spazio di ampio respiro in corrispondenza di questo punto della viabilità cittadina;
- nel comparto A2 la sistemazione dell'area a parcheggio prevede la messa a dimora lungo tutto il perimetro dell'area e lungo viale Vicenza di alberi che andranno a completare il viale esistente.

In corrispondenza degli stalli dell'area a parcheggio ad uso pubblico prevista nel comparto A1 non viene prevista la piantumazione di alberatura.

La sistemazione dell'area attorno all'edificio in progetto prevede la realizzazione di un parcheggio che verrà vincolato ad uso pubblico posto sul lato est del comparto A1 con accessi diretti dalla viabilità pubblica su ambo i lati, mentre attorno all'edificio saranno realizzati spazi a parcheggio ad uso privato e area di manovra distribuzione interna perimetrale all'edificio. La Ditta proponente prevede, in sede di progetto edilizio, di realizzare due posti auto attrezzati con colonnine per la ricarica di auto elettriche.

La cabina elettrica esistente dovrà essere spostata a margine dell'area per consentire l'edificazione. L'area sarà dotata di sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane in conformità alle vigenti norme in materia. I bordi dell'area, nei tratti lungo le strade e lungo il confine est con l'edificato esistente, saranno sistemati a prato/ghiaia.

#### 4.2 Previsioni, dotazioni, indici, destinazioni

L'accordo proposto prevede, da una parte, che il Comune di Bassano del Grappa:

- 1) Predisponga e approvi una variante puntuale al Piano degli Interventi con la trasformazione dell'area oggetto di accordo da:

per l'area a sud identificata come Comparto A1

da Z.T.O. "Area per attrezzature di interesse comunale n. 65 – Aree per impianti energia elettrica esistenti" soggetta a Piano Urbanistico Attuativo - Piano n. 31 (P.U.A.), avente i seguenti parametri stereometrici:

- |   |            |
|---|------------|
| ▪ Superficie territoriale (St) =              | 7565 mq    |
| ▪ indice di Utilizzazione territoriale (Ut) = | 0,60 mq/mq |
| ▪ Superficie utile massima realizzabile =     | 4.539 mq   |
| ▪ Superficie accessoria (Snr) 20% SU =        | 907,80 mq  |

- Altezza massima = 12,50 ml
- destinazione prevalente = "area per servizi" (artt. 39 e 40 NTO PI)

a Z.T.O. "Area soggetta ad accordo pubblico-privato art. 6 LR 11/2004" allo scopo di poter edificare un fabbricato ad uso artigianale-commerciale con i seguenti parametri stereometrici:

- Superficie fondiaria (Sf) "reale" area di proprietà = 7.568 mq
- Indice di utilizzazione fondiaria (uf) = 0,35 mq/mq
- Superficie utile (Su) massima Totale = 2.649 mq
- di cui Sup. utile massima complessiva commerciale e direzionale = 730 mq
- Superficie accessoria (Snr) 20% SU = 529,80 mq
- Superficie lorda di pavimento (Slp) massima ad uso commerciale = 730 mq
- Superficie copribile massima (Sc) 35% Sf = 2649 mq
- Volume massimo fuori terra 16.000 mc
- Altezza massima (H) = 10,00 ml<sup>1</sup>
- Superficie per Spazi Pubblici minima da vincolare (parcheggio) = 758,00 mq<sup>2</sup>
- Destinazioni d'uso ammesse = sono consentite le destinazioni di cui all'art. 34 punto 1 delle NTO del PI vigente, con la limitazione della superficie lorda di pavimento ad uso commerciale ad un massimo di mq 730. Si precisa altresì che sono ammesse "le mostre e negozi di autoveicoli con autofficina con superficie di vendita non superiore a 1500 mq." di cui all'art. 34 punto 1 lett. e).
  - Modalità d'intervento = Intervento Edilizio Diretto con Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001.

#### Per l'area a nord identificata come Comparto A2

da Z.T.O. "Area per attrezzature di interesse comunale n. 95 – Area a parcheggio esistente" soggetta a Piano Urbanistico Attuativo - Piano n. 29 (P.U.A.), avente i seguenti parametri stereometrici:

- Superficie territoriale (St) = 2.223 mq
- indice di Utilizzazione territoriale (Ut) = 0,60 mq/mq
- Superficie utile massima realizzabile = 1.333 mq
- Superficie accessoria (Snr) 20% SU = 266,60 mq
- Altezza massima = 12,50 ml
- destinazione prevalente = "area per servizi pubblici - aree per parcheggi" (artt. 39 e 40 NTO PI)

<sup>1</sup> Sono esclusi dal conteggio dell'altezza dell'edificio eventuali volumi tecnici previsti sopra la copertura per il contenimento di impianti. Si precisa inoltre che l'altezza risulta coerente con quella della zona adiacente R 600 e PUA obbligatorio n. 30.

<sup>2</sup> La dotazione dovuta in sede edilizia potrà risultare superiore a quella minima prevista, e saranno calcolate sulla base delle effettive superfici e delle destinazioni d'uso richieste e comunque rispettose dei parametri di edificabilità massimi previsti dalla presente proposta di accordo.

a Z.T.O. "Area soggetta ad accordo pubblico-privato art. 6 LR 11/2004" allo scopo di poter realizzare parcheggio privato pertinenziale con i seguenti parametri stereometrici:

- Superficie fondiaria (Sf) "reale" area di proprietà = 2.319 mq
- Indice di utilizzazione fondiaria (uf) = 0,00 mq/mq (inedificabile)
- Destinazioni d'uso ammesse = parcheggio privato
- Modalità d'intervento = Intervento Edilizio Diretto con Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001.

Si precisa che la "Scheda Urbanistica di Sintesi" di variante proposta, che deve essere approvata dall'Amministrazione, prevede i dati urbanistici di riferimento per il Comparto A1 come sopra riportati, che risultano leggermente superiori ai dati urbanistici previsti dal progetto preliminare dell'edificio, a garanzia di eventuali aggiornamenti e/o modifiche in fase esecutiva e di approvazione del progetto edilizio definitivo.

La zona è da intendersi per gli aspetti generali non puntualmente previsti dalla scheda urbanistica come una Z.T.O. "Zone per funzioni produttive soggette a Intervento edilizio diretto".

- 2) In fase di rilascio del Permesso di Costruire per l'edificio in progetto sull'area identificata come Comparto A1 autorizzi la costituzione di vincolo ad uso pubblico degli standard dovuti e calcolati secondo i parametri previsti dalle N.T.O. del P.I. art. 21 per gli interventi in zone per funzioni produttive con intervento edilizio diretto e secondo le effettive superfici utili di progetto dell'edificio, in luogo della cessione, come previsto dall'art. 23 delle N.T.O. del P.I. vigente. Parte privata verserà la somma dovuta, con un minimo di € 48.512,00, secondo le modalità previste dall'art. 90 del Regolamento Comunale e sarà esattamente quantificata in sede di rilascio del P.D.C. dell'edificio in funzione degli standard urbanistici effettivamente dovuti.
- 3) Rilasci alla società proponente, previo l'ottenimento delle autorizzazioni, nulla osta e pareri previsti dalla normativa vigente, licenza commerciale per vendita auto da esercitarsi sul nuovo edificio che verrà realizzato sull'area, nel rispetto dei limiti di superficie di cui al presente accordo. La ditta proponente si riserva di indicare un nominativo diverso a cui intestare la licenza e l'esatta superficie della stessa in sede di richiesta della Licenza.
- 4) Dia la possibilità di installazione di n. 4 totem (in totale sui Viali Pecori Giraldi e Vicenza) previo ottenimento delle autorizzazioni, pareri, nullaosta dovuti e nel rispetto del Regolamento comunale dei mezzi pubblicitari, del "Codice della strada" e della normativa vigente in materia.
- 5) Metta a disposizione della ditta proponente le aree esterne all'area di proprietà attualmente recintata necessarie per il completamento del marciapiede tra Viale Pecori Giraldi e Viale Vicenza con relativo attraversamento pedonale.



Dall'altra parte, l'accordo prevede che le società proponenti, all'efficacia della variante al Piano degli Interventi e previa acquisizione favorevole di ogni autorizzazione, certificazione, nulla osta o parere previsti dalle norme di legge e di regolamento in materia urbanistico-edilizia ed l'approvazione del progetto edilizio:

- a) realizzi la demolizione completa degli edifici esistenti sull'area identificata come Comparto A1 con sgombero del materiale di risulta e pulizia dell'area nel rispetto delle leggi vigenti e del "Codice dell'Ambiente"-DLgs 152/06;
- b) realizzi a propria cura e spese, a titolo di "Beneficio pubblico", il completamento del marciapiede tra Viale Pecori Giraldi e Viale Vicenza, come meglio evidenziato con tratto di colore rosso nell'elaborato grafico "Opere di rilevante interesse pubblico esterne all'area di proprietà" riportato nell'Allegato 1 ed il relativo attraversamento pedonale;
- c) realizzi e vincoli ad uso pubblico il tratto di marciapiede e realizzi l'attraversamento pedonale che collegherà il parcheggio pubblico previsto sull'area identificata come Comparto A1 per l'edificio in progetto con il marciapiede esistente sul lato nord di viale Vicenza come meglio evidenziato con colore tratto di colore blu nell'elaborato grafico "Opere di rilevante interesse pubblico esterne all'area di proprietà" riportato nell'Allegato 1;
- d) preveda la realizzazione e predisposizione di n.ro 2 colonnine per la ricarica di auto elettriche in sede di progetto edilizio;

Tutte le competenze tecniche di progettazione e direzione lavori per la realizzazione del marciapiede e la sistemazione dell'area saranno a completo carico della ditta proponente, mentre rimane a carico del Comune di Bassano del Grappa mettere a disposizione della ditta proponente le aree esterne all'area di proprietà attualmente recintata necessarie per la realizzazione del marciapiede di cui al punto b) precedente.

## 5 EFFETTI SULL'AMBIENTE, LA SALUTE UMANA E IL PATRIMONIO CULTURALE

### 5.1 Scelta delle componenti ambientali

Nella tabella che segue si riportano le componenti ambientali considerate come potenzialmente rilevanti ai fini delle valutazioni effettuate nel presente RAP.

COMPONENTI AMBIENTALI	ANALISI DI RILEVANZA	GIUDIZIO
popolazione	Non si rilevano fattori di pressione ambientale legati all'implementazione di quanto contenuto nell'AdP che possano interferire (positivamente o negativamente) con tale componente.	non rilevante
salute umana	Non si rilevano fattori di pressione ambientale legati all'implementazione di quanto contenuto nell'AdP che possano interferire (positivamente o negativamente) con tale componente.	non rilevante
biodiversità	Il sito di intervento previsto nell'AdP si trova in contesto urbano e risulta distante da ogni ambito di rilevanza naturalistica. Lo stato di abbandono in cui versa l'area ha determinato la formazione di microhabitat ruderali e la crescita spontanea di vegetazione pioniera.	potenzialmente rilevante
suolo	Gli interventi oggetto dell'AdP determinano una trasformazione dell'uso del suolo.	potenzialmente rilevante
acqua	Gli interventi oggetto dell'AdP determinano una trasformazione urbanistica che andrà ad incidere sul ciclo integrato dell'acqua in termine di fabbisogno idrico e generazione di reflui e acque di drenaggio urbano.	potenzialmente rilevante
aria	Gli interventi oggetto dell'AdP determinano una trasformazione urbanistica che andrà ad incidere sulle emissioni in atmosfera, sia di tipo diretto (p.es. polveri in fase di cantiere) che di tipo indiretto (p.es. aumento del traffico automobilistico).	potenzialmente rilevante
fattori climatici	Non si rilevano fattori di pressione ambientale legati all'implementazione di quanto contenuto nell'AdP che possano interferire (positivamente o negativamente) con tale componente.	non rilevante
beni materiali	Non si rilevano fattori di pressione ambientale legati all'implementazione di quanto contenuto nell'AdP che possano interferire (positivamente o negativamente) con tale componente.	non rilevante
patrimonio culturale	Non si rilevano fattori di pressione ambientale legati all'implementazione di quanto contenuto nell'AdP che possano interferire (positivamente o negativamente) con tale componente.	non rilevante
patrimonio agroalimentare	Non si rilevano fattori di pressione ambientale legati all'implementazione di quanto contenuto nell'AdP che possano interferire (positivamente o negativamente) con tale componente.	non rilevante
paesaggio	Gli interventi oggetto dell'AdP determinano una trasformazione urbanistica in un contesto oggetto di tutela paesaggistica.	potenzialmente rilevante

Fig. 21 – scelta delle componenti ambientali potenzialmente rilevanti

### 5.2 Biodiversità

Il sito di intervento previsto nell'AdP si trova in contesto urbano e risulta distante da ogni ambito di rilevanza naturalistica. Lo stato di abbandono in cui versa l'area ha determinato la formazione di microhabitat ruderali e la crescita spontanea di vegetazione pioniera. Una ricognizione effettuata in sede di predisposizione del

presente rapporto, unitamente alla presa d'atto delle valutazioni effettuate in sede di VAS del PAT di Bassano del Grappa, hanno portato ad escludere ogni elemento di valore naturalistico all'interno del complesso in esame. Il contesto in cui si inseriscono i due comparti in oggetto è densamente urbanizzato, con assenza di elementi di pregio naturalistico. Il sistema agro-ambientale che lambisce la zona abitata di Bassano del Grappa, comprendente il sito in questione, non ha connessioni ecologiche interne alla stessa.

### 5.3 Suolo

Gli interventi oggetto dell'AdP determinano una trasformazione dell'uso del suolo che abbraccia il paradigma della rigenerazione urbana, ovvero propone una rifunzionalizzazione del tessuto costruito senza determinare ulteriore consumo di suolo. Nello specifico l'ambito di interesse risulta fortemente degradato, pertanto una riqualificazione dello stesso che assuma a riferimento i criteri dell'ecologia urbana nelle scelte progettuali di dettaglio (p.es. sistemazioni esterne, gestione acque meteoriche, scelte impiantistiche,...), da definirsi nelle successive fasi di progettazione, potrà costituire un elemento di interferenza positiva con la componente suolo.

### 5.4 Acqua

Gli interventi oggetto dell'AdP determinano una trasformazione urbanistica che andrà ad incidere sul ciclo integrato dell'acqua in termini di fabbisogno idrico e generazione di reflui e acque di drenaggio urbano. Per quanto riguarda il fabbisogno idrico e la capacità di carico per la gestione dei reflui, il servizio integrato in essere a Bassano del Grappa non presenta criticità e può soddisfare le esigenze idriche degli interventi in oggetto. Per quanto concerne la gestione delle acque meteoriche, l'AdP in esame interviene con una riqualificazione complessiva del comparto di intervento, andando a prendere in carico e razionalizzare una porzione significativa del drenaggio urbano oggi di fatto priva di controllo. Nelle successive fasi di progettazione ci sarà spazio per adottare le migliori pratiche in termini di SUDS (Sustainable Urbane Drainage Systems) e per consentire una ottimizzazione idrica del complesso di progetto.

### 5.5 Aria

Gli interventi oggetto dell'AdP determinano una trasformazione urbanistica che andrà ad incidere sulle emissioni in atmosfera, sia di tipo diretto (p.es. polveri in fase di cantiere) che di tipo indiretto (p.es. aumento del traffico automobilistico). Si tratta di fattori di pressione che vanno ad inserirsi in un contesto ambientale già critico e che pertanto dovranno essere opportunamente gestiti. Per quanto riguarda la fase di cantiere, sarà necessario adottare una adeguata selezione di buone pratiche tese ad evitare un incremento significativo delle emissioni in atmosfera (con specifico riferimento a NOx e PM). In fase di esercizio dovrà essere valorizzato il TPL in essere a livello comunale, in modo da consentire all'utenza e ai collaboratori di



raggiungere il sito minimizzando le emissioni in atmosfera. Ad ogni modo la trasformazione urbanistica non determinerà un traffico indotto rilevante per le dinamiche qualitative dell'aria.

## 5.6 Paesaggio

Il progetto edilizio, che nell'AdP viene definito ma in modo indicativo e non vincolante, prevede la realizzazione un edificio costituito da un unico piano fuori terra, privo di interrato, a destinazione prevalentemente artigianale (autofficina, service, ecc.) e in parte commerciale (area di vendita).

L'architettura di questo volume, un parallelepipedo a base triangolare che richiamerà la sagoma del lotto, si propone di dare una risposta chiara alla vocazione che sottende quest'area dal punto di vista urbano: *"essere un vertice di un aggregato urbano dell'entrata ovest della città"*. L'edificio, un volume unico di forma definita, sostituirà in questo modo la confusione volumetrica e stilistica esistente attualmente nell'area. L'arretramento su viale Pecori Giraldi degli edifici dal limite del lotto migliorerà la qualità ambientale di questo tratto urbano già sottoposto recentemente ad una riqualificazione. L'intervento, di fatto, segnerà in modo deciso l'ingresso ovest alla città contribuendo a quel processo di riqualificazione di questa importante arteria.

Il sistema insediativo definirà le caratteristiche formali del nuovo edificio che si relazionerà con il contesto esistente per dimensioni planimetriche e volumetria simili. La realizzazione di un edificio unico, in sostituzione della molteplicità esistente, determinerà il riordino dell'intera area definendo con chiarezza anche la sua particolare conformazione in relazione alla totalità dell'isolato nel quale è inserita. La qualità architettonica sarà garantita dal ricorso a forme semplici e poco articolate, caratterizzate dall'impiego di un numero limitato di materiali. Il doppio fronte previsto (su Viale Pecori Giraldi e Viale Vicenza) eviterà la formazione di un "retro" garantendo pari dignità a entrambe le facciate, in considerazione dell'egual valore delle strade sulle quali esse si affacciano. L'arretramento di tutto l'edificio, rispetto al fronte stradale su Viale Pecori Giraldi, ne migliorerà la relazione rispetto alla viabilità riqualificando ulteriormente anche il percorso pedonale.

Non si rilevano interferenze con l'elemento di interesse paesaggistico determinato dal vallone visconteo.

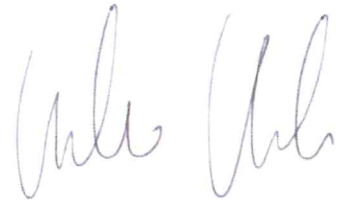
In sede di progettazione di dettaglio degli interventi dovrà essere predisposta opportuna analisi paesaggistica nei termini di legge, al fine di orientare le scelte operative verso criteri di massimo inserimento e valorizzazione nel contesto paesaggistico di riferimento.

## 6 CONCLUSIONI

Per quanto fin qui riportato, si conclude che l'Accordo di Pianificazione finalizzato al recupero dell'area nota come "ex Enel" localizzata in Bassano del Grappa (VI), avente come proponente Autoserenisima srl, è improbabile che possa determinare interferenze significative con l'ambiente. Di conseguenza si ritiene che non sia necessario assoggettare tale Accordo a Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

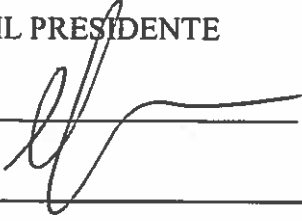
In fede.

ing. amb. Giancarlo Gusmaroli



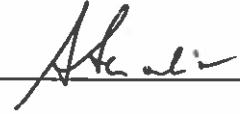
Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE



---

IL SEGRETARIO GENERALE



---

---



*Copia su supporto informatico, costituita da un esemplare e da numero \_1\_ allegati per complessive numero\_107\_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, 17 gennaio 2019*

*Firmato digitalmente dall'incaricato  
Ida Canton*