



COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

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

L'anno 2019 il giorno VENTINE del mese di DICEMBRE alle ore 17.00 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		P	A
1. Elena Pavan	p		17. Bertoncello Paola	p	
2. Gerin Roberto	p		18. Campana Chiara	p	
3. Facchin Stefano	p		19. Vernillo Angelo	p	
4. Zen Mauro	p		20. Poletto Riccardo	p	
5. Pontarollo Giada	p		21. Taras Anna		A
6. Schirato Nicola	p		22. Mazzocchin Oscar	p	
7. Bertuzzo Paolo	p		23. Trevisan Bruno	p	
8. Vidale Marco	p		24. Campagnolo Roberto	p	
9. Tulini Giulia	p		25. Cunico Giovanni Battista	p	
10. Brunelli Ilaria	p				
11. Torre Riccardo	p				
12. Mazzocco Claudio	p				
13. Guglielmini Antonio	p				
14. Fincato Lucia	p				
15. Bizzotto Marina	p				
16. Tessarollo Chiara	p				

Presenti n. 24

Assenti n. 1

Assistono altresì i Sigg. ri Assessori:

	P	A		P	A
1. Marin Roberto	p		5. Scotton Mariano	p	
2. Bizzotto Tamara	p		6. Zanata Mavi		A
3. Zonta Andrea	p		7. Amodeo Stefania	p	
4. Viero Andrea	p				

Assume la presidenza il Consigliere Sig. Stefano Facchin

Assiste il Segretario Generale dott. Antonello Accadia

AREA URBANISTICA

Parere favorevole per la regolarità tecnica a' sensi dell'art.49 D.Lgs.vo n.267/2000 (Firma) Walter Stocco data 11/12/2019

SERVIZIO ECONOMICO FINANZIARIO

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

SEGRETARIO GENERALE

Parere favorevole per la legittimità a' sensi art.35 - 7° comma Statuto Comunale (Firma) A. Accadia data 13/12/2019

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

Nominati scrutatori i Signori: TORRE R. - TREVISAN B. - VIDALE M.

Si passa a trattare l'oggetto di cui sopra.

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

Premesso che:

- La legge urbanistica regionale conferisce ai comuni, nei limiti delle competenze della Legge Regionale 23/04/2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni, la possibilità di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
- Gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.
- L'accordo presentato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle stesse forme di pubblicità e partecipazione.
- L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
- Per quanto non disciplinato dalla L.R. n. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, trovano inoltre applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti, della Legge 07/08/1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Con delibera di Consiglio comunale n. 44 in data 21/04/2009, come modificata dalla delibera di Consiglio comunale n. 55 in data 22/07/2010, sono state approvate le linee guida per indirizzare e rendere operativo nelle forme e modalità di attuazione l'istituto dell'accordo pubblico-privato.
- 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".
- La ditta Fietta Donatella, Fietta Giuseppe Maria, Fietta Luca Giovanni, Fietta Marco Stefano, Fietta Fabio Simone ha presentato una proposta di accordo pubblico-privato, acquisita al prot. n. 2018/08636 del 02.02.2018, ad oggetto "proposta di Accordo Pubblico – Privato per cambio d'uso da direzionale a commerciale del piano primo di un immobile in via Roma (Centro storico) e insediamento media struttura di vendita".
- La Giunta comunale con propria delibera n. 42 del 19.02.2019, ha espresso il proprio parere preliminare sulla proposta di accordo pubblico-privato in argomento, valutandola di rilevante interesse pubblico per le motivazioni di cui alla medesima, ai sensi del punto 2.6 delle linee guida suddette.
- In conformità all'art. 2.8 delle linee guida allegate alla delibera di Consiglio Comunale n. 55 in data 22/07/2010, l'Amministrazione comunale ha dato corso alle forme di consultazione, partecipazione e concertazione di cui agli art. 6 e 18 della LR 11/2004 con convocazioni prot. 22335 in data 19/03/2019 e con illustrazione della proposta progettuale presso il tavolo delle attività economiche nella seduta del 15/03/2019, nella sfera delle variazioni al Piano degli Interventi correlate al "Documento del Sindaco" illustrato al Consiglio Comunale nella seduta del 4/06/2015 con DCC n. 46, ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. n. 11/2004, nel quale sono evidenziati gli obiettivi da raggiungere in materia di pianificazione territoriale.
- Ai sensi del punto 2.10 delle linee guida, il Consiglio Comunale con propria delibera n. 28 in data 09/04/2019 ha approvato lo Schema di Accordo presentato dalla ditta proponente al prot. 07069 del 28/01/2019 e confermato la valutazione di rilevante interesse pubblico espressa dalla Giunta Comunale con la succitata deliberazione n. 42 del 19/02/2019;

- La Proposta di accordo pubblico-privato, valutata di rilevante interesse pubblico, rispettivamente con DGC n. 42 del 19/02/2019 e DCC n. 28 in data 09/04/2019, risulta costituita dalla seguente documentazione tecnica depositata in atti:
 - Proposta di accordo (prot. 08636 del 02/02/2018);
 - Relazione tecnica accompagnatoria alla proposta di accordo (prot. 07069 del 28/01/2019);
 - Documentazione fotografica (prot. 08636 del 02/02/2018);
 - Bozza atto di accordo (prot. 07069 del 28/01/2019);
 - Scheda urbanistica di sintesi (prot. 07069 del 28/01/2019).
- Con atto n. 12686 di Rep. in data 07/06/2019 del notaio Andrea Zamberlan di Feltre, è stato stipulato, secondo lo schema di Accordo approvato dal Consiglio Comunale (prot. 07069 del 28/01/2018), l'Atto di Accordo Pubblico/Privato per "Cambio d'uso da direzionale a commerciale del piano primo di un immobile in via Roma (Centro Storico) e insediamento media struttura di vendita", ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 Aprile 2004, n. 11, fra il Comune di Bassano del Grappa e la ditta Fietta Donatella, Fietta Giuseppe Maria, Fietta Luca Giovanni, Fietta Marco Stefano, Fietta Fabio Simone.
- Sono state acquisite agli atti le sotto elencate documentazioni:
 - Asseverazione di Compatibilità Idraulica a firma del Dirigente dell'Area Urbanistica in data 30/07/19;
 - Asseverazione di non necessità della Verifica di Assoggettabilità alla VAS a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica in data 30/07/2019;
 - Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza Ambientale, redatta dalla Dott.sa Lilia Viero, presentata al prot. n. 65345/2019 del 04/09/2019;
 - Studio di Microzonazione Simica di Livello 2, redatta dal Dr. Geol. Matteo Collareda, presentato al prot. n. 65487 in data 04/09/2019.

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

Considerato che:

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

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

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

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 26/09/2019 di adozione della Variante al P n. 3/2019;

Dato atto che la Variante al PI n 3/2019 è stata poi depositata nei termini di legge, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, in libera visione al pubblico e non risultano pervenute osservazioni entro il termine fissato nell' "Avviso di deposito" (giorno 30/11/2019 compreso).

Rilevato che, in ordine alla compatibilità idraulica della Variante in argomento, sono state acquisite le seguenti prese d'atto degli Enti competenti:

- Presa d'atto del Genio Civile di Vicenza n. 425516 del 03/10/2019;
- Presa d'atto del Consorzio di Bonifica Brenta n. 14478 in data 04/10/2019.

Dato atto che l'argomento è stato trattato dalla 3^a Commissione Consiliare Permanente "Urbanistica ed Arredo Urbano" nel corso delle sedute del 26/03/2019, del 12/09/2019 e del 19/12/2019.

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

Tutto ciò premesso,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il Piano Regolatore Comunale costituito da:

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

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

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

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

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

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

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

Acquisiti i pareri espressi nel frontespizio della presente deliberazione;

Uditi gli interventi di cui all'allegata discussione;

PRESIDENTE

Qualcuno intende intervenire?
Prego Assessore Viero.

Assessore Andrea VIERO

Grazie, Presidente. Tenuto conto che l'argomento in questione è stato trattato a settembre per l'adozione, se dite faccio una sintesi super breve solo per aggiungere che rispetto a quanto agli atti nel Consiglio appunto di settembre non sono pervenute osservazioni in merito nel periodo post-pubblicazione dell'adozione. Quindi l'approvazione di stasera chiude completamente il discorso, la ditta proprietaria, nel passaggio successivo, può chiedere il permesso di costruire per fare l'intervento proposto. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie, Assessore Viero.

Qualcuno intende intervenire? Nessun intervento? Passiamo alle dichiarazioni di voto. Nessuna dichiarazione di voto. Passiamo alla votazione.

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

PRESIDENTE

Inizio votazione. Fine votazione.

Presenti n. 24

Assenti n. 1 (Taras Anna)

Favorevoli n. 24.

Il Consiglio approva.

D E L I B E R A

1. **di recepire** l'Atto di Accordo Pubblico/Privato per cambio d'uso da direzionale a commerciale del piano primo di un immobile in via Roma (Centro Storico) e insediamento media struttura di vendita, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 Aprile 2004, n. 11, fra il Comune di Bassano del Grappa e la ditta Fietta Donatella, Fietta Giuseppe Maria, Fietta Luca Giovanni, Fietta Marco Stefano, Fietta Fabio Simone, sottoscritto con Rep. n. 12686 in data 07/06/2019 del notaio Andrea Zamberlan di Feltre;
2. **di approvare** ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004, la conseguente Variante al P.I. n. 3/2019 di recepimento dell'atto di Accordo Pubblico/Privato in argomento costituita dal seguente elaborato di cui all'allegato A) denominato:
 - *"Variante n. 3/2019 al P.I. di recepimento dell'Atto di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11 per cambio d'uso da direzionale a commerciale del piano primo di un immobile in via Roma (Centro Storico) e insediamento media struttura di vendita - Ditta: Fietta Donatella e Fratelli - Fascicolo unico degli elaborati"*;
3. **di riscontrare** che il suddetto Accordo costituisce parte integrante della Variante al P.I. in oggetto;
4. **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 aggiornare il Quadro Conoscitivo del P.I. con la presente Variante e di trasmetterlo alla Giunta Regionale contestualmente alla pubblicazione della variante stessa;
 - di depositare la Variante approvata presso la sede Comunale (Area V Urbanistica);
 - di inviare copia della Variante alla provincia di Vicenza;
5. **di dare atto** che la variante sarà efficace decorsi 15 giorni dalla pubblicazione della deliberazione di approvazione all'Albo Pretorio del Comune, dando atto contestualmente dell'avvenuta trasmissione dell'aggiornamento del quadro conoscitivo alla Giunta Regionale.

Allegato A

Allegato di N. 19 FACCIARE

a deliberazione C.C. N. 99 del 23/12/2019
Il Progettista



Approvato con deliberazione
del Consiglio Comunale
N. 99 in data 23/12/2019



COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

Il Segretario Generale
dott. Antonello Accadia

PIANO REGOLATORE COMUNALE - P.R.C.

PIANO DEGLI INTERVENTI

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

Fascicolo unico degli elaborati

Adottato con deliberazione
del Consiglio Comunale
N. 61 in data 26/01/2019

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. Scheda Urbanistica di Sintesi

C. Cartografia di Variante

A. Relazione

1. Contenuti della Variante

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

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

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

Nello specifico, l'Accordo è finalizzato a:

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

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

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

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

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

2. Rilevante interesse pubblico

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

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

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

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

3. Vincoli

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

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

4. Pianificazione e programmazione di livello superiore

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

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

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

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

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

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

6. Piano di Assetto del Territorio

Si riportano le indicazioni del PAT:

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

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

Tav. 5.2 “Invarianti”:

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

Tav. 5.2.a “Insiemi Urbani del Centro Storico”:

- L'immobile ricade nell' “Insieme 2”

Tav. 5.3 “Fragilità edificatoria”:

- L'immobile ricade in “Terreno idoneo”;

Tav. 5.4.b “Trasformabilità”:

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

Tav. 5.4a ATO :

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

NTO del PAT:

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

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

7. Dimensionamento del P.A.T.

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

8. Dimensionamento del PI

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

9. Verifica della SAU

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

10. Modifiche alla zonizzazione del PI

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

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

11. Scheda Urbanistica di Sintesi

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

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

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

vi sono inoltre alcuni elaborati grafici esplicativi allegati alla stessa.

B. Scheda Urbanistica di Sintesi:

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

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

ALLEGATO N. 2

SCHEDA URBANISTICA DI SINTESI

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

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

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA
PROVINCIA DI VICENZA

ATTO di ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO "FRATELLI FIETTA VIA ROMA"
In via Roma n° 35,37,39, 41"
Ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11

1. INDIVIDUAZIONE

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

2. PROPOSTA DI ACCORDO

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

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

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

3. INDIVIDUAZIONE DEL RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

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

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

4. DESTINAZIONI D’USO AMMESSE / DOTAZIONE SERVIZI

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

5. MODALITA’ D’INTERVENTO / PARAMETRI URBANISTICI

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

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

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

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

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

La superficie potrà essere occupata da:

- un’unica media struttura di vendita

oppure

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

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

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

6. MODIFICHE DOCUMENTALI ED AL PIANO INTERVENTI

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

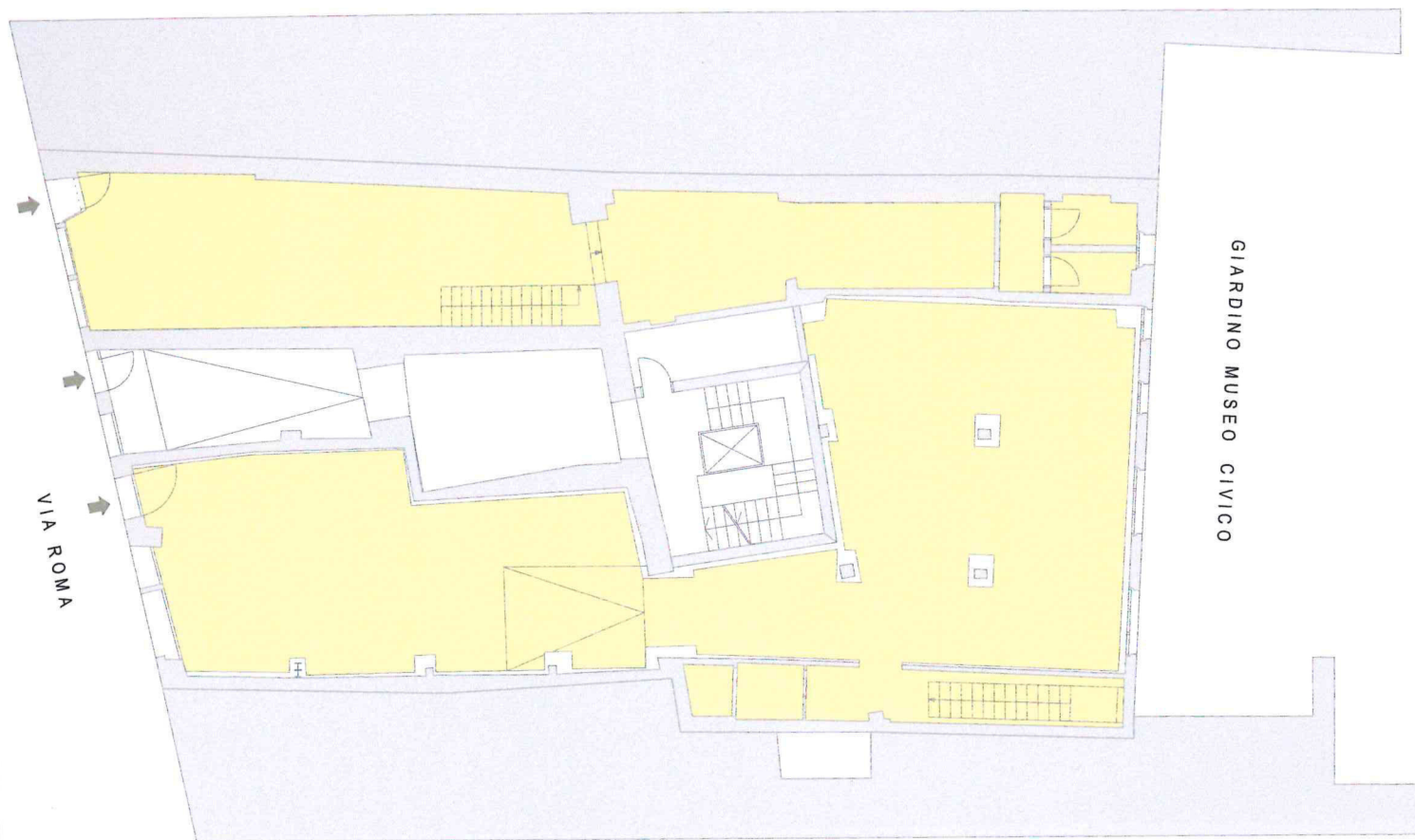
7. ALLEGATI ALLA SCHEDA

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

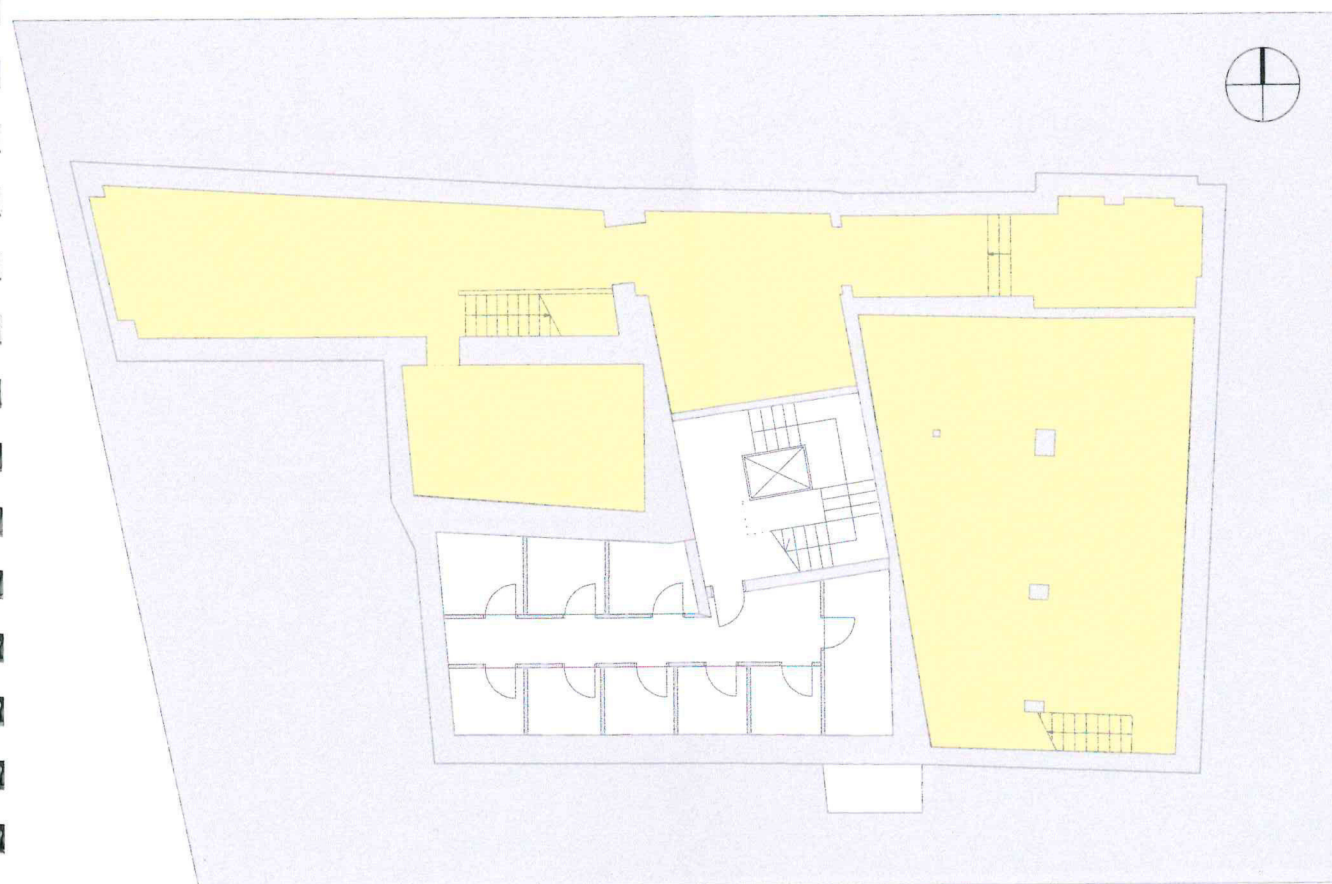


ESTRATTO DI PI tav. 3 – INDIVIDUAZIONE **AMBITO DI INTERVENTO**

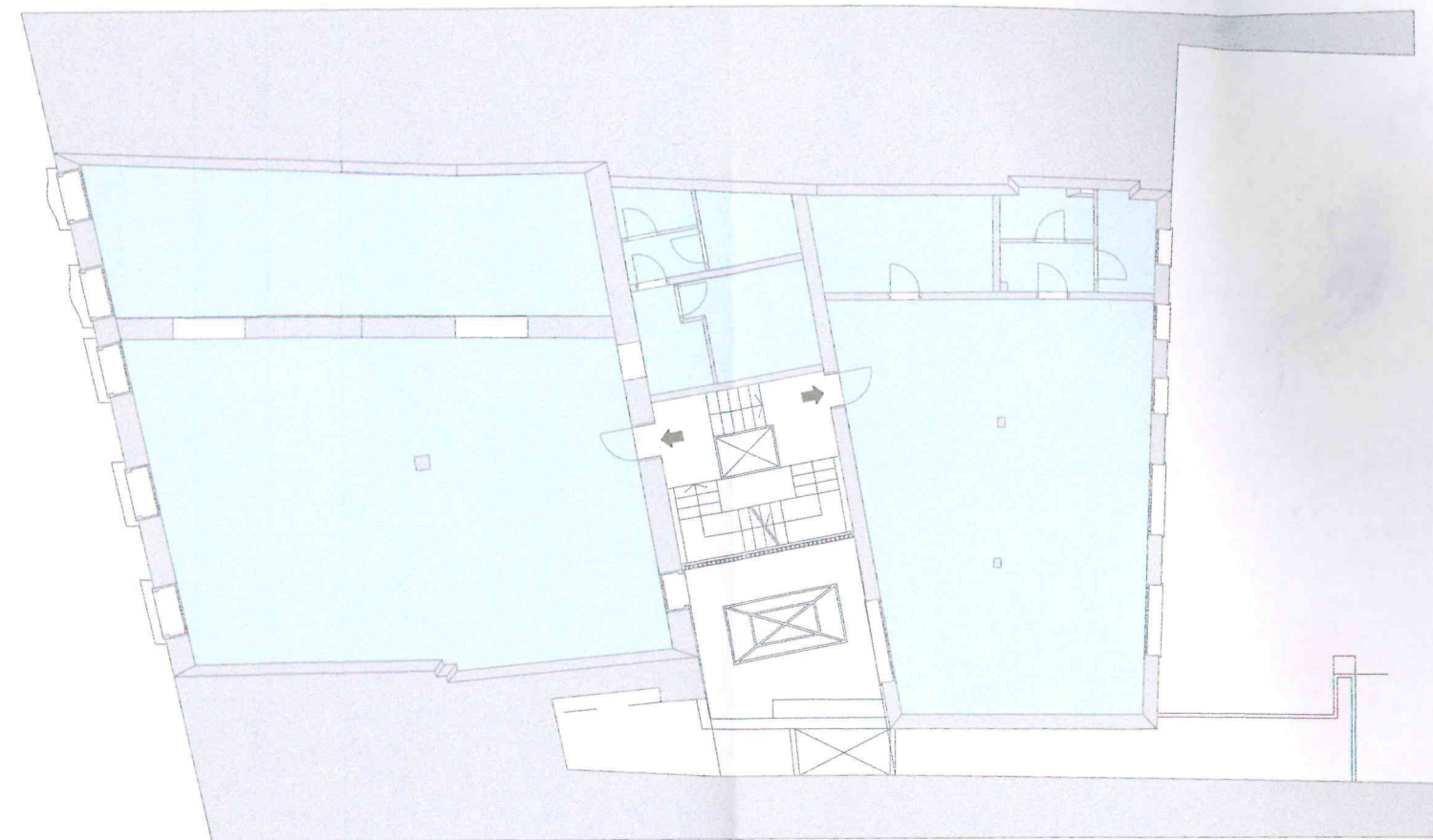




STATO AUTORIZZATO - Pianta Piano Terra
Scala 1:200



STATO AUTORIZZATO - Pianta Piano Interrato (Magazzini e Cantine)
Scala 1:200

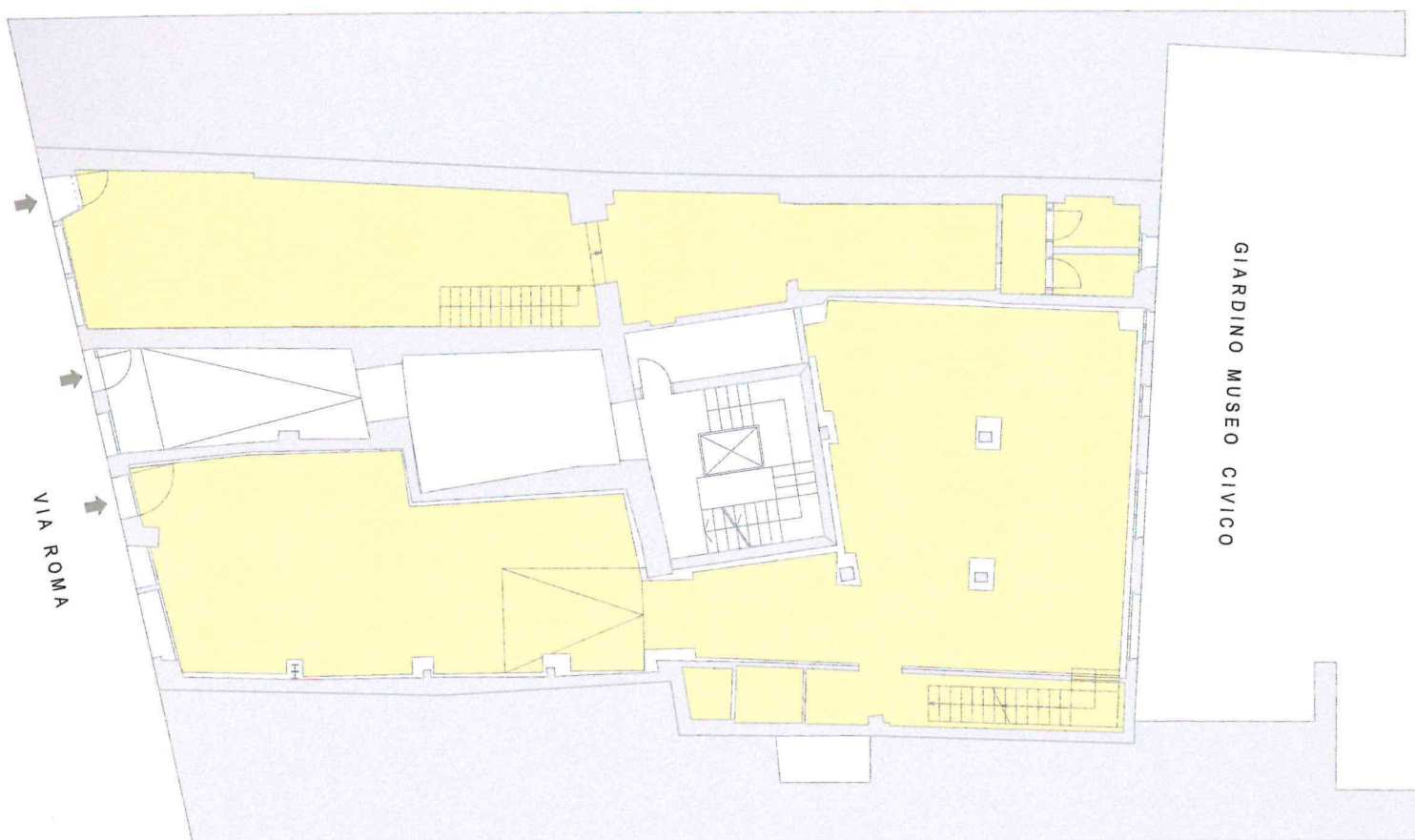


STATO AUTORIZZATO - Pianta Piano Primo
Scala 1:200

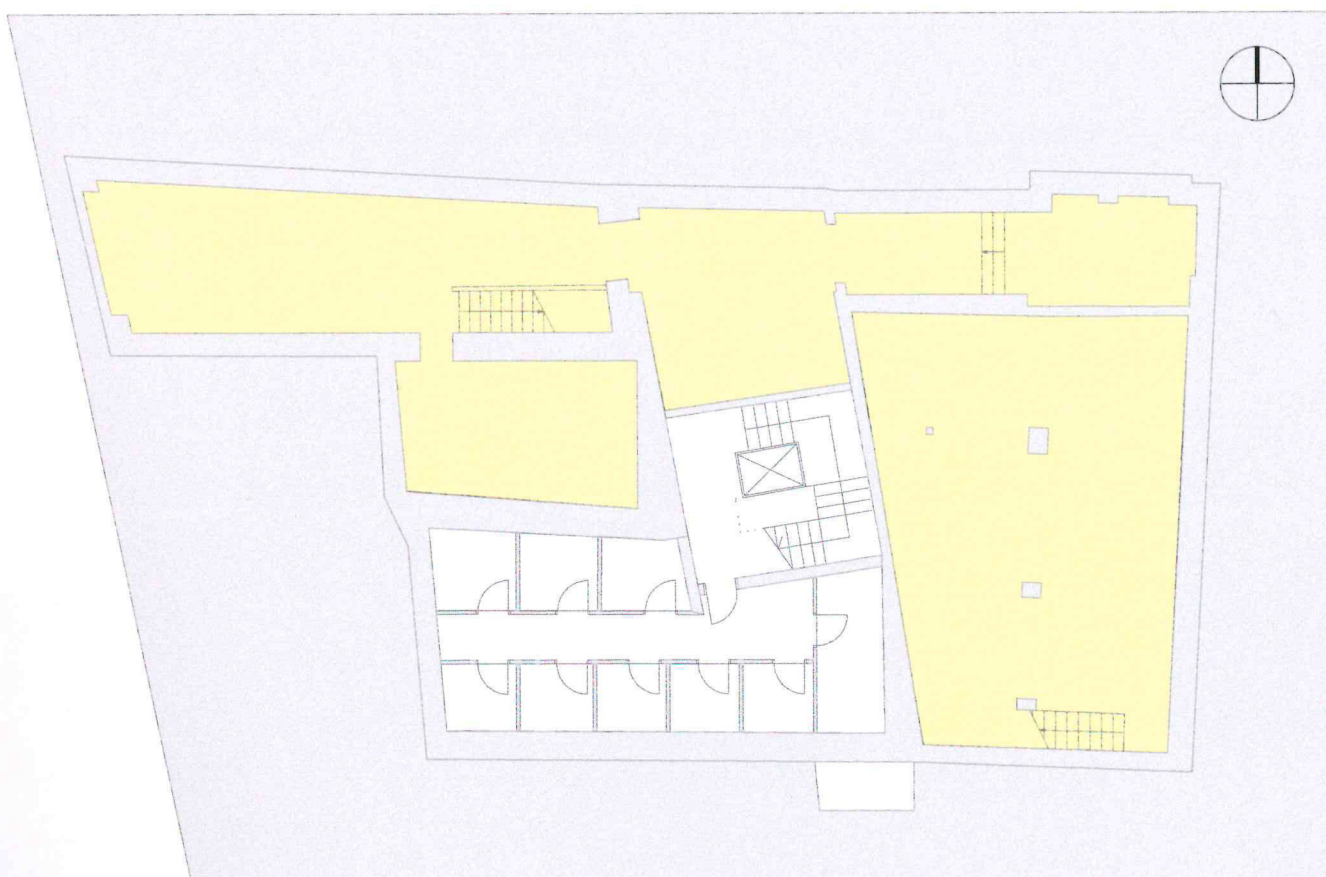
SUPERFICIE A DESTINAZIONE COMMERCIALE

SUPERFICIE A DESTINAZIONE DIREZIONALE (310.95 mq.)

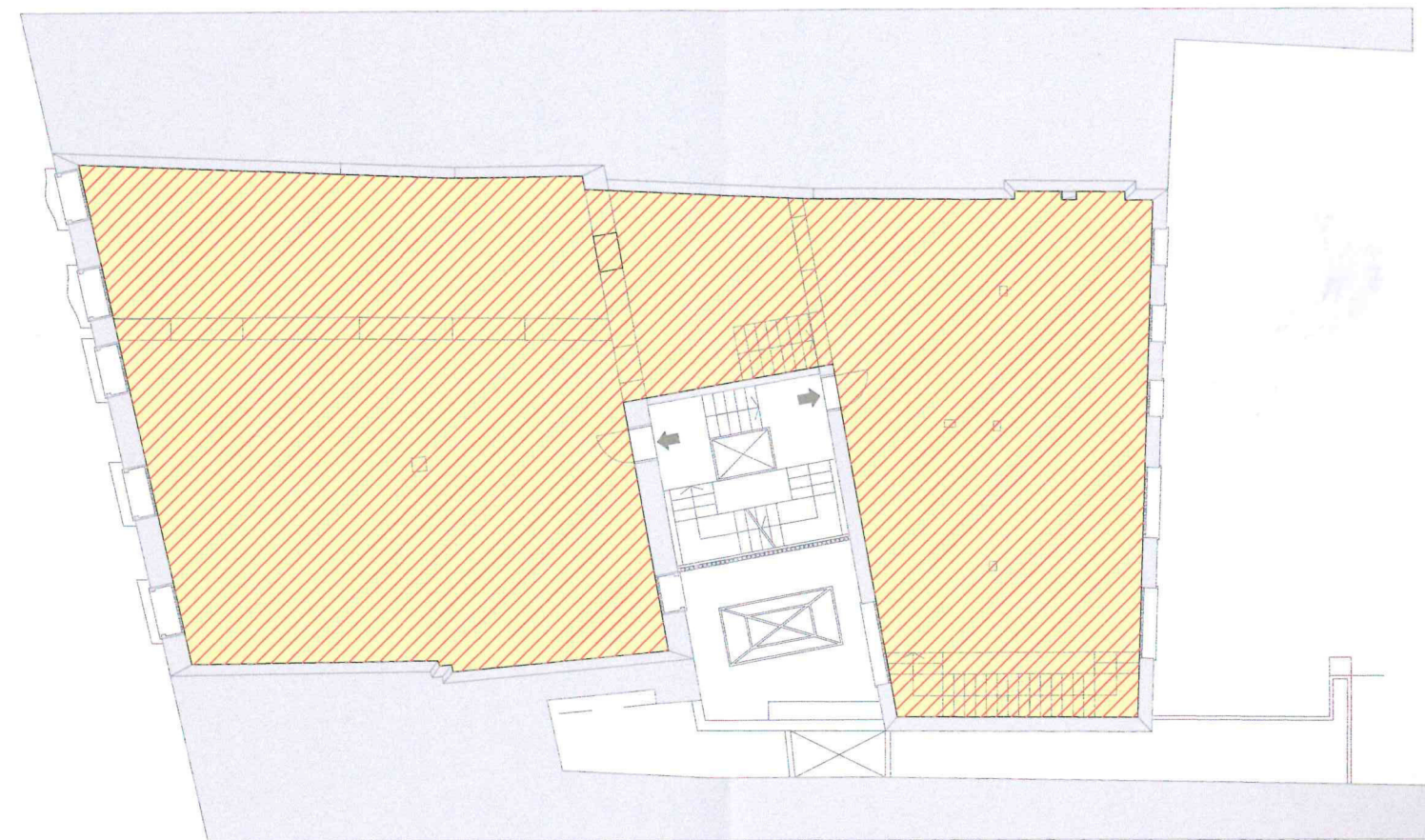
STATO AUTORIZZATO
P.D.C. N. 2017/66075



PROGETTO - Pianta Piano Terra
Scala 1:200



PROGETTO - Pianta Piano Interrato (MAGAZZINI E CANTINE)
Scala 1:200



PROGETTO - Pianta Piano Primo
Scala 1:200

 SUPERFICIE A DESTINAZIONE COMMERCIALE

 SUPERFICIE A DESTINAZIONE COMMERCIALE / DIREZIONALE (333.55 mq.)

PROGETTO PER CAMBIO
DESTINAZIONE D'USO

C. Cartografia di Variante

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

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

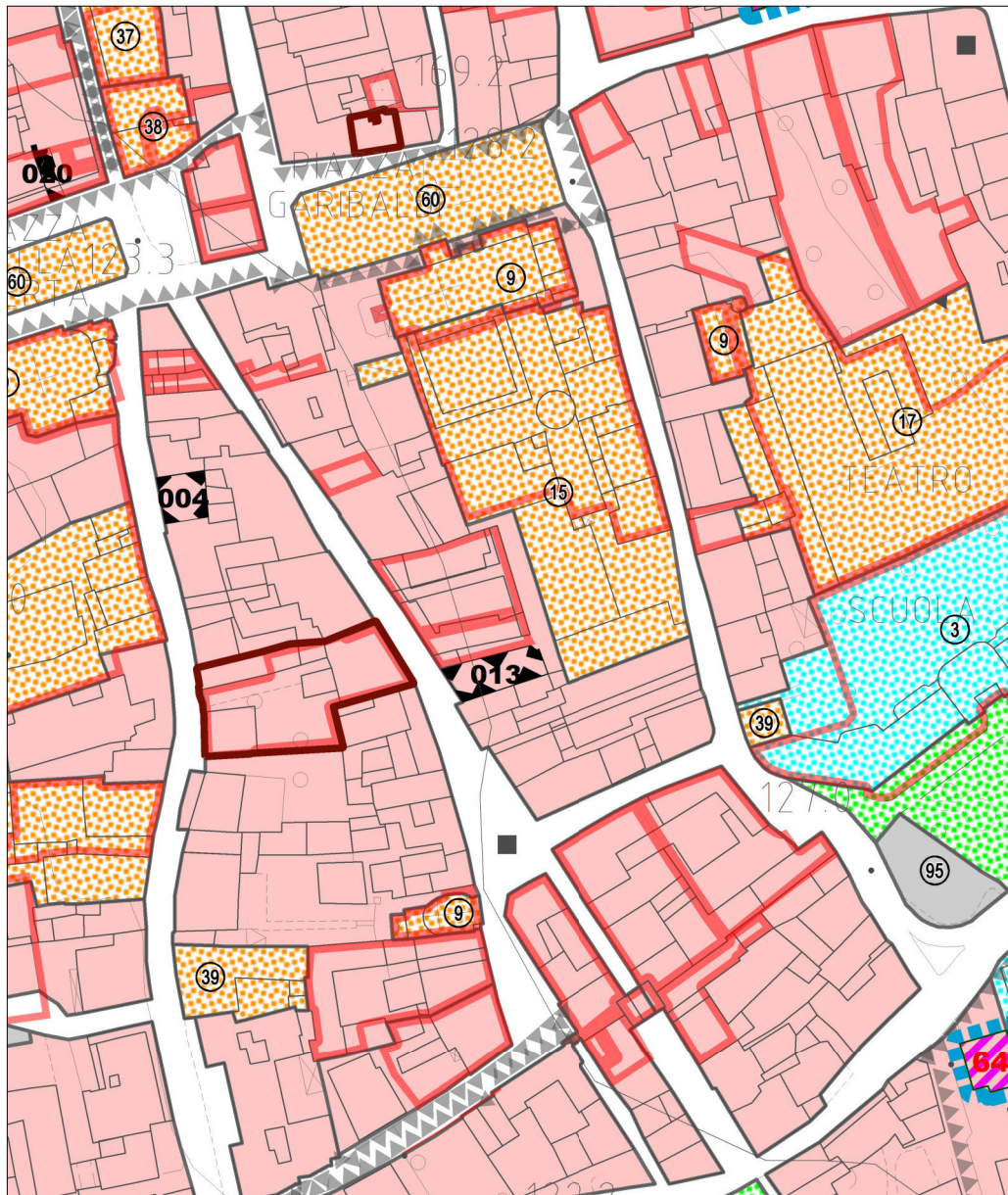
Inquadramento

scala 1:10.000

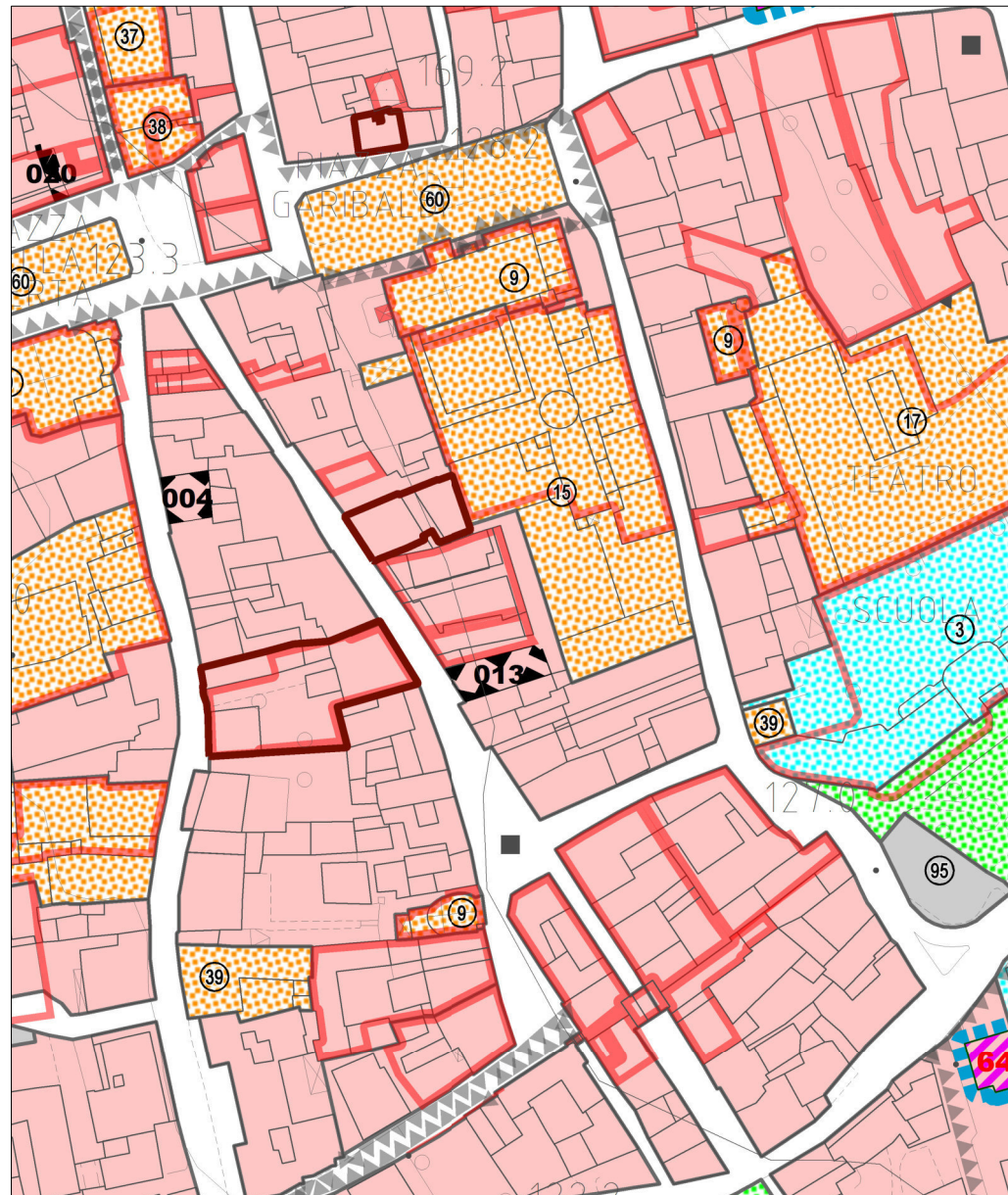
scheda variante



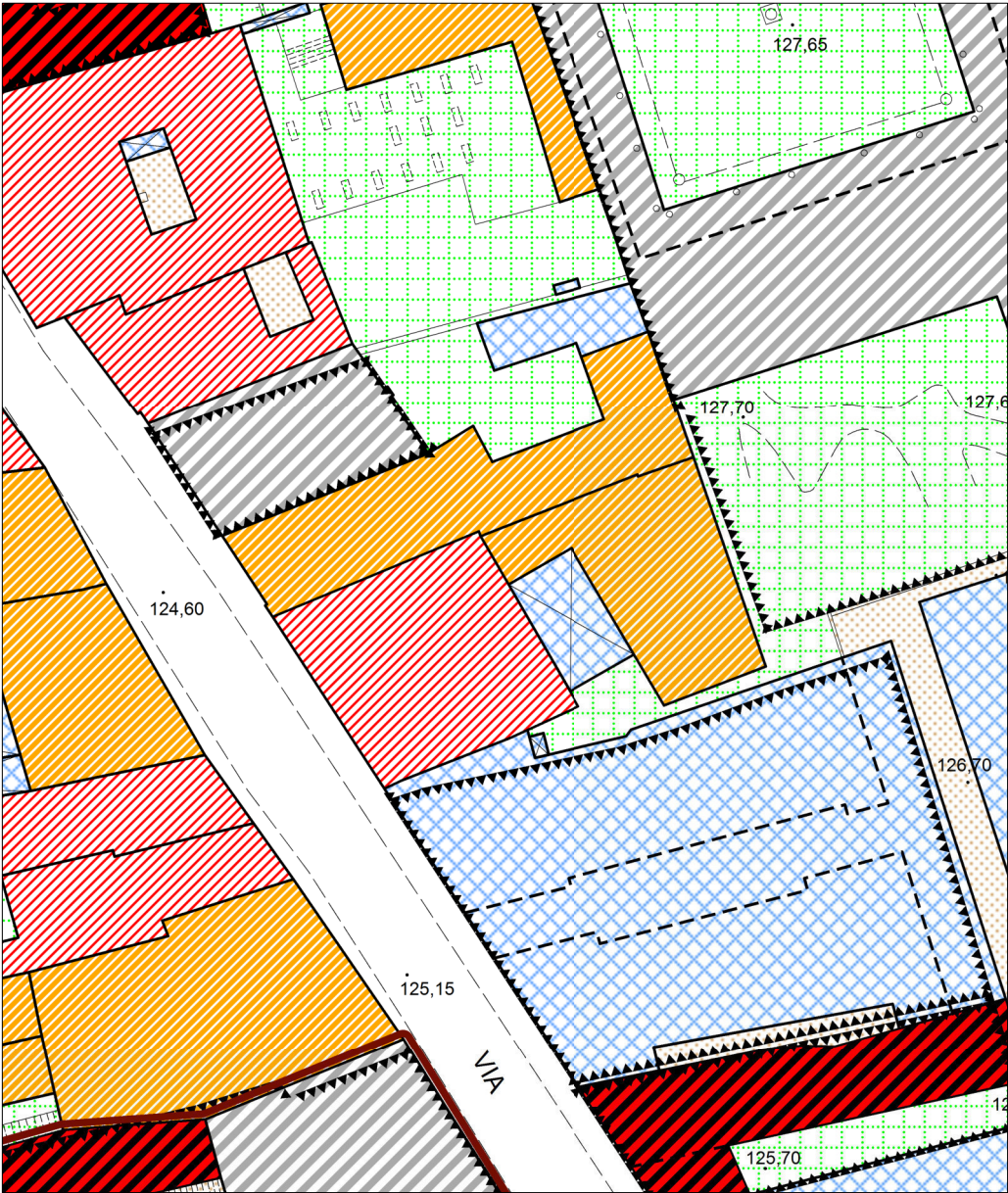
Estratto Tavola 2.20 PI vigente

scala 1:2000

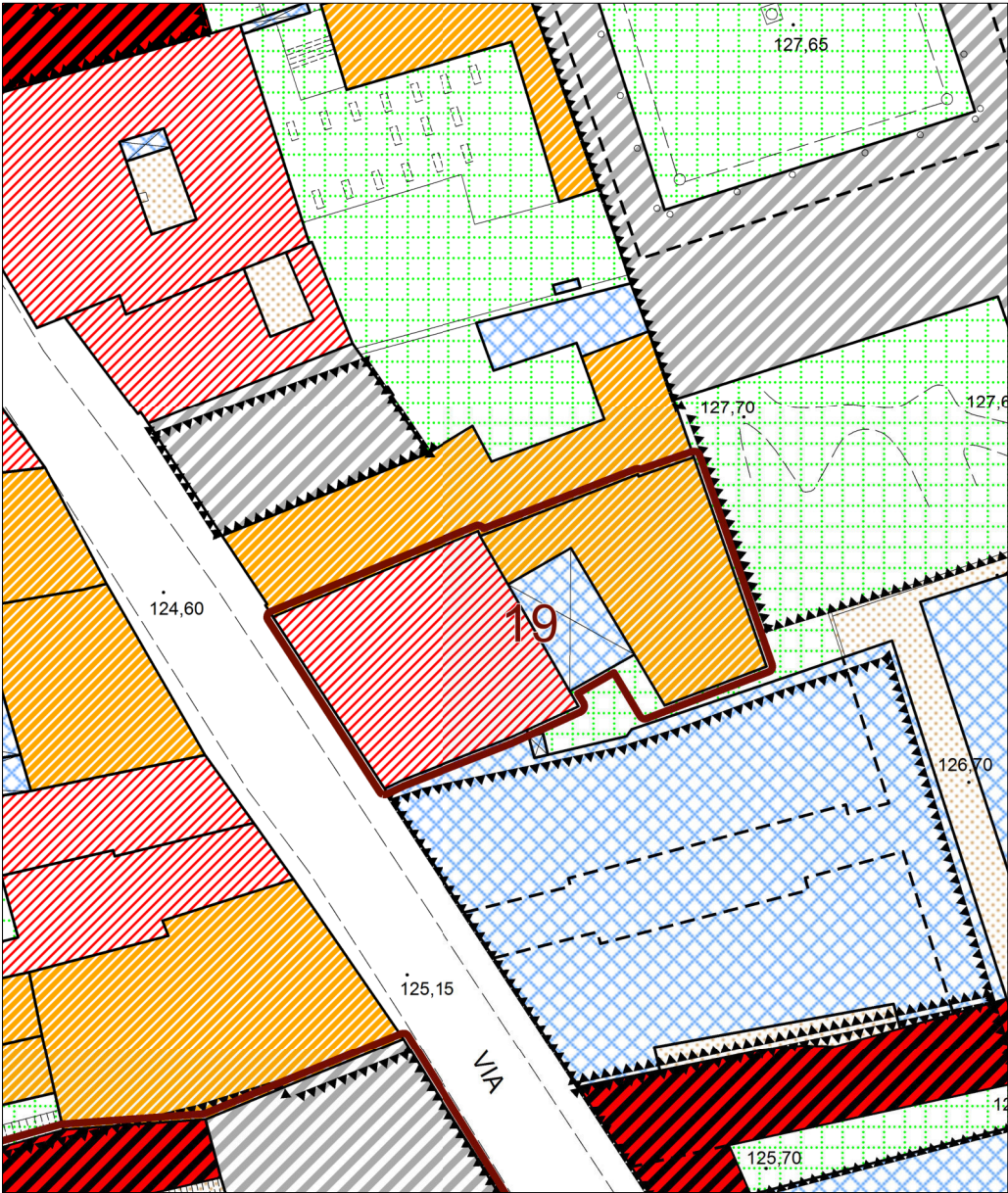
Estratto Tavola 2.20 PI variante

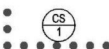



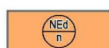
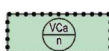
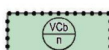
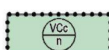







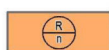
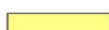
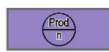







scala 1:2000

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA
Estratto Tavola 3.8 PI- Centro Storico - vigente scala 1:500



COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA
Estratto Tavola 3.8 PI- Centro Storico - variante scala 1:500



Confine comunale			
Zone per funzioni residenziali			
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	Art 51 punto 4	
Verde di contesto			
	Parchi, giardini o contesti di particolare valore ambientale e paesaggistico		
	Aree di pertinenza funzionale e formale dell'edificio		
	Aree a verde privato da conservare	Artt. 25,26 e titolo IV	
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	
Zone per funzioni produttive			
	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	

esistente

progetto

n

n

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

esistente

progetto

n

n

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 piazze 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

esistente

progetto

n

n

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

esistente

progetto

n

n

Aree per parcheggi

Artt. 39,40

95 area parcheggio

95/n area parcheggio con prescrizioni

Ambiti soggetti a accordi, concertazioni, perequazione e crediti edilizi

n

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

Art. 4

n

Aree soggette ad accordo pubblico-privato per aree da destinare a prima casa

Art. 4

n

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

Zone per funzioni agricole

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

Piani Urbanistici Attuativi

n










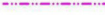

PUA obbligatori

Artt. 28,29,31,32,34

n

PUA vigenti e confermati con zonizzazione interna non vincolante

Art. 64

Zone per la mobilità		
	Zone ferroviarie	Art. 42
	Viabilità di progetto	Art. 41
	Percorsi ciclo-pedonali di progetto	Artt. 17,41
Fasce di rispetto		
	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



Perimetro Centro Storico

Disciplina degli interventi edilizi in Centro Storico

Tipologie di intervento edifici esistenti



Categoria di valore 1



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



Categoria di valore 2



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



Categoria di valore 3



Categoria di valore 4



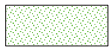
Categoria di valore 5



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

Artt. 25,26
e titolo IV

Tipologie di intervento aree scoperte di pertinenza



Categoria di valore 1 - aree verdi da conservare



Categoria di valore 1 - cortili e/o spazi liberi da conservare



Categoria di valore 2



Categoria di valore 3



Mura storiche

Art. 5

Art. 51

Art. 51

Art. 51

Art. 51

Art. 51

Piani Urbanistici Attuativi



PUA facoltativi

Art. 49.2



PUA vigenti/confermati

Art. 49.2

Ambiti soggetti a accordi, concertazioni, perequazione e crediti edilizi



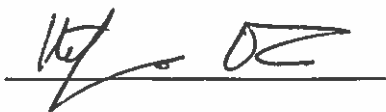
Aree soggette ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R.11/2004
all'interno del Centro Storico di pregio

Art. 4



Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

Handwritten signature of the President, consisting of stylized initials and a surname, written over a horizontal line.

IL SEGRETARIO GENERALE

Handwritten signature of the General Secretary, consisting of stylized initials and a surname, written over a horizontal line.

Copia su supporto informatico, costituita da un esemplare e da numero _1_ allegati per complessive numero _25_ 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, 24 gennaio 2020

*Firmato digitalmente dall'incaricato
Ida Canton*