



## COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO:** Variante n.2/2018 al Piano degli Interventi (P.I.). Trasferimento dell'area n. 26 (scheda n. 69) di cui al "Bando Prima Casa" approvata con D.C.C. n. 10 del 27.02.2014. Adozione ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.

L'anno 2018 il giorno VENTI NOVE del mese di NOVEMBRE 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		A	
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		A	
16 Bernardi Bruno	P		

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

Presenti n. 19 Assenti n. 6

Assistono altresì i Sigg. ri Assessori:

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

	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) Marta Sporo data 16/11/2018  
Inq. M. Sporo

#### 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) Antonello Accadia data 22/11/2018  
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: BILLOTTO M. STEFANIA - ROSSI A. - SAVONA A.

Si passa a trattare l'oggetto di cui sopra.

**Variante n.2/2018 al Piano degli Interventi (P.I.). Trasferimento dell'area n. 26 (scheda n. 69) di cui al "Bando Prima Casa" approvata con D.C.C. n. 10 del 27.02.2014. Adozione ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.**

**Il relatore riferisce al Consiglio quanto segue:**

La Legge Regionale 11/2004 all'art. 3, stabilisce la struttura della pianificazione di livello comunale e prevede che i Comuni si dotino di P.R.C. (Piano Regolatore Comunale), il quale si compone del P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e del P.I. (Piano degli Interventi).

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 28/06/2006, il Comune di Bassano del Grappa ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, redatto in conformità all'art. 15 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il P.A.T. è stato successivamente approvato con Conferenza dei servizi in data 07/08/2007 e in data 24/10/2007 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 4141 in data 18/12/2007.

La D.G.R.V. è stata pubblicata sul BUR n. 7 in data 22/01/2008 ed il Piano di Assetto del Territorio è divenuto efficace il 06/02/2008;

Con D.C.C. n. 9 del 01/03/2012 è stato approvato il "*Primo Piano degli Interventi*": revisione cartografica e normativa del PRG/PI in adeguamento al PAT ed a successive disposizioni normative ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i;

Negli anni trascorsi dall'approvazione di tali strumenti pianificatori, sono pervenute all'Amministrazione comunale molte richieste di variante puntuale, presentate da cittadini e imprese. Dalla verifica di queste richieste si è preso atto che molte di queste avevano come finalità principale quella di poter realizzare una abitazione per sé o per i propri figli. Per soddisfare tali domande l'Amministrazione ha quindi ritenuto opportuno provvedere alla definizione dell'"*Avviso di concertazione con la popolazione finalizzata all'individuazione di aree residenziali da destinare a prima casa*" e alla conseguente approvazione delle schede di variante con deliberazioni di Consiglio Comunale: n.90 del 28/11/2013, n. 10 del 27/02/2014, n.23 del 08/04/2014, n.73 del 30/07/2015, n. 17 del 31/03/2016, n.46 del 31/05/2016, n. 36 del 08/06/2017 e n. 81 del 09/11/2017;

Nel periodo intercorso tra l'anno 2013 e l'ottobre 2015, sono pervenute nuove richieste di variante puntuale non collegate al "*Bando Prima Casa*" e l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno dare risposta, in via prioritaria, alle richieste riguardanti la riclassificazione di aree o edifici, le correzioni e le rettifiche cartografiche o la modifica dell'Abaco dei parametri stereometrici allegato al PI, oltre a istanze di modifica e revisione per mutate esigenze delle aree residenziali individuate con il sopraccitato "*Bando prima casa*";

Con D.C.C. n. 10 del 27/02/2014 è stata approvata la scheda n. 69 relativa al "*Bando Prima Casa*" dell'area in oggetto n. 26;

Con D.C.C. n. 46 del 04/06/2015 è stato illustrato il "Documento del Sindaco" di cui alla LR 11/2004;

Con specifica istanza del 22.06.2017 acquisita al protocollo generale con il n. 40002/2017, successivamente integrata il 16.01.2018 con prot. n. 3610/2018 e il 25.07.2018 con prot. n. 52722/2018, è stata formulata richiesta di trasferimento dell'area n. 26 di cui alla sopraccitata scheda n. 69 in un ambito posto nelle vicinanze ai fini di consentire l'effettiva edificabilità dell'ambito, in quanto il prescritto parere delle RFI, acquisito in sede di istanza di PDC il 23.01.2017 con prot. n. 3845/2017, non consentiva di costruire in modo razionale all'interno del lotto attuale.

Il rispetto delle distanze minime dai confini del lotto e dai binari della contigua linea ferroviaria individua un ambito di possibile edificazione che non consente di dare adeguata e funzionale attuazione alla possibilità edificatoria, pari a 300 mq di SU, di cui alla scheda n. 69 del bando prima casa.

Si rende pertanto opportuno il trasferimento dell'area soggetta ad accordo pubblico-privato per interventi destinati a "prima casa" n. 26 in altro sedime, nelle sue vicinanze, sempre di proprietà degli aventi titolo, mantenendo inalterate dimensioni, orientamento, SU massima ammissibile e beneficiari.

Si da atto che il trasferimento di pari capacità edificatoria e di pari superficie fondiaria del lotto e il ripristino dell'area di origine a destinazione agricola, si configura come variante a "saldo zero" senza nessun

incremento del “consumo di suolo” in coerenza con le disposizioni della LR 14/2017, in particolare con gli artt. 2 e 13.

Si specifica altresì che il nuovo disegno urbanistico, redatto su richiesta degli interessati, è funzionale ad una corretta edificazione, ed ordinato sviluppo insediativo del territorio in relazione ai vincoli conformativi esistenti, ciò rientra pertanto negli indirizzi/obiettivi dell'amministrazione.

Si intende ora procedere con l'adozione della variante puntuale di seguito riportata, in quanto modifica coerente con gli indirizzi di scelta urbanistica propri dell'Amministrazione, e contenuta nell'**Allegato sub1)** denominato “*Variante al P.I. n.2/2018 – Trasferimento dell'area n. 26 (scheda n.69) “Bando Prima Casa”*”:

Area “Bando prima casa”	parti private	Data richiesta modifica	Contenuto richiesta	Contenuto variante
26	Silvia Gheno, Sofia Gheno, Vanda Scotton e Pierantonio Gheno	Prot. n. 40002/2017 del 22.06.2017, integrata il 16.01.2018 con prot. n. 3610/2018, il 25.07.2018 con prot. n. 52722/2018 e il 3.10.2018 con prot. n. 69081/2018	Trasferimento dell'area n. 26 (scheda n. 69) in un ambito nelle vicinanze ai fini di consentire l'effettiva edificabilità del lotto mantenendo inalterate dimensioni, orientamento, SU massima ammissibile e beneficiari	Trasferimento dell'area n. 26 (scheda n. 69) in un ambito nelle vicinanze ai fini di consentire l'effettiva edificabilità del lotto mantenendo inalterate dimensioni, orientamento, SU massima ammissibile e beneficiari

Ai fini dell'adozione della variante in oggetto, con convocazione prot. n. 66109/2018 del 21.09.2018, l'Amministrazione comunale ha espletato la fase di concertazione/partecipazione prevista dall'art. 18 della L.R. 11/2004.

L'approvazione della variante è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione di modifica/adequamento della convenzione rep. n.9.064 del 10/02/2014 ai contenuti riportati nella presente variante.

**Dato atto** che in riferimento al cosiddetto “contributo straordinario” ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter del D.P.R. n. 380/2001, il Consiglio Comunale con Delibera n. 16 del 31/03/2016 ha provveduto a definire i casi di applicazione della norma e che la fattispecie di Variante al PI in oggetto non rientra nell'ambito applicativo;

**Tutto ciò premesso,**

### IL CONSIGLIO COMUNALE

**Udita** la relazione sull'argomento in oggetto;

**Visto** l'**Allegato sub1)** denominato “*Variante al P.I. n.2/2018 – Trasferimento dell'area n. 26 (scheda n.69) “Bando Prima Casa”*” alla presente deliberazione;

**Vista** l'asseverazione di Compatibilità Idraulica a firma del Dirigente dell'Area V Urbanistica versata agli atti;

**Visto** lo studio di valutazione di incidenza ambientale (screening), a firma di un professionista abilitato nel settore, acquisito agli atti con prot. n. 69081/2018 del 03/10/2018;

**Preso atto** dell'Asseverazione di non necessità della verifica di assoggettabilità alla VAS versata agli atti;

**Preso atto che** l'istanza sopraccitata e la relativa proposta di variante puntuale al PI è stata illustrata alla III Commissione Consiliare “Territorio, Cura e Sostenibilità Urbana, Mobilità, Ambiente, Arredo Urbano” nel corso della seduta n. 28 del 19/11/2018;

**Visto** l'art.18 della L.R. 23/04/2004, n. 11;

**Visti** gli artt. 42, 78 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**

Punto n. 4: "Variante n. 2/2018 al Piano degli Interventi (P.I.). Trasferimento dell'area n. 26 (scheda n. 69) di cui al 'Bando Prima Casa' approvata con D.C.C. n. 10 del 27.02.2014. Adozione ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004".

La discussione è aperta. Prego, Assessore.

**Assessore NICHELE**

Qui si tratta di una variante estremamente semplice, anche questa affrontata durante l'ultima Commissione, per cui sarò molto rapida. Sostanzialmente, giusto per far capire la natura della variante, si tratta del trasferimento di un lotto per il quale era prevista l'edificazione, proprio a seguito del suo accoglimento nell'ambito di un Bando Prima Casa, risalente al 2014. Si tratta di lotti previsti, appunto, per il soddisfacimento di esigenze familiari, che hanno visto poi un convenzionamento, una convenzione che stabiliva diritti e doveri di Comune e privato partecipanti al bando.

Il privato ha visto, quindi, l'assegnazione di questa capacità edificatoria in un lotto di proprietà; ha iniziato l'attività di progettazione nel 2016 e, a seguito di questo, si sono evidenziate delle problematiche legate a una distanza dalla ferrovia, che di fatto impedisce lo sfruttamento della capacità edificatoria assegnata. A fronte della presenza di una convenzione, si è quindi provveduto al trasferimento di questa capacità edificatoria in corrispondenza di un altro lotto di proprietà, che assicura in ogni caso un saldo zero di superficie utilizzata, quindi sostanzialmente dal punto di vista quantitativo non cambia nulla, e considerato coerente anche con un assetto urbanistico organico proprio perché posto contiguo a edificazione esistente.

È già stato fatto un passaggio, peraltro con i rappresentanti del Comitato di Quartiere San Vito, che hanno accolto favorevolmente questa iniziativa.

**PRESIDENTE**

Grazie, Assessore. Prego, chi chiede la parola?

Se non c'è richiesta di parola, dichiaro chiusa la discussione. Passiamo alle dichiarazioni di voto.

Prego, Consigliere Bernardi.

**Consigliere Bruno BERNARDI – Più Bassano**

Per annunciare, in continuità con la nostra posizione verso il Bando Prima Casa, il voto di astensione. Grazie.

**PRESIDENTE**

Altre dichiarazioni di voto? Non ne vedo, quindi dichiaro chiusa la discussione e inizio votazione.

**Non essendoci ulteriori richieste di intervento, il sig. Presidente pone in votazione il punto nr 4 in trattazione.**

**PRESIDENTE**

Fine votazione:

**Consiglieri presenti n. 19**

**Consiglieri assenti n. 6** Borsato G., Fiorese A., Santini T., Bizzotto T., Bernardi D., Conte A.)

**Voti favorevoli n. 12** (Bertoncello, Bizzotto, Bussolaro, Dal Molin, Faccio, Farronato, Ferraro, Masolo, Merlo, Poletto, Reginato, Rossi)

**Astenuti n. 7** (Bernardi B., Finco, Marin, Monegato, Savona, Scotton, Zonta).

**Approvato**

## DELIBERA

1. di **adottare** la variante al P.I. contenuta nell'**Allegato sub1)** alla presente deliberazione denominato "*Variante al P.I. n.2/2018 – Trasferimento dell'area n. 26 (scheda n.69) "Bando Prima Casa"*";
2. di **stabilire** che l'approvazione della variante è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione di modifica/adeguamento della convenzione rep. n.9.064 del 10/02/2014 ai contenuti riportati nella presente Variante;
3. di **dare atto** che è stata redatta l'Asseverazione di Compatibilità Idraulica a firma del Dirigente dell'Area V Urbanistica ed è stata versata agli atti e che dovrà essere acquisito il previsto parere/presa d'atto da parte del Genio Civile e del Consorzio di Bacino Brenta;
4. di **dare atto** che il trasferimento di pari capacità edificatoria e di pari superficie fondiaria del lotto e il ripristino dell'area di origine a destinazione agricola, si configura come variante a "saldo zero" senza nessun incremento del "consumo di suolo" in coerenza con le disposizioni della LR 14/2017;
5. 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 interazioni;
6. di **demandare** al Dirigente dell'Area V Urbanistica ogni altro atto o provvedimento previsto dalla L.R. n.11/2004 ed in particolare:
  - di depositare la Variante al P.I. adottata a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede comunale (Area V Urbanistica) e di renderla visionabile anche su apposita sezione del sito WEB comunale, dedicata alla materia;
  - di pubblicare detto deposito a mezzo di avviso all'Albo Pretorio del Comune e mediante affissione di manifesti in città;
7. di **dare atto** che decorsi trenta giorni dal deposito della Variante al P.I. adottata chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni, così come previsto dal punto 3 dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni;
8. di **dare mandato** al Dirigente dell'Area 5<sup>^</sup> Urbanistica di provvedere alla stipula della convenzione modificativa e di adeguamento della convenzione rep. n.9.064 del 10/02/2014, in recepimento dei contenuti di cui alla presente Variante al PI.

Allegato al N. 19 FACCIATE

a deliberazione G.C. N. 81 del 19/11/2018  
Il Presidente [firma] Il Segretario Comunale [firma]



Allegato sub1



COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

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

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**Variante al P.I. n.2/2018 -  
Trasferimento dell'area n. 26  
(scheda n. 69)**

***"Bando Prima Casa"***

**- Fascicolo unico degli elaborati -**



Il Dirigente Area V<sup>a</sup>  
Urbanistica  
dott. ing. Walter Stocco

Il Progettista:  
Il Responsabile del  
Servizio Pianificazione  
dott. Massimo Milani



## A - RELAZIONE

- 1 - contenuto della Variante;
- 2 - normativa di riferimento per la procedura di approvazione della Variante;
- 3 - vincoli paesaggistici;
- 4 - pianificazione e programmazione di livello superiore;
- 5 - modifiche all'Abaco dei parametri stereometrici del PI;
- 6 - verifica della SAU;
- 7 - ambiti di "Urbanizzazione Consolidata" LR 14/2017;
- 8 - Procedura di Compatibilità Idraulica;
- 9 - compatibilità con il PAT;
- 10 - convenzione "Bando prima casa".

## 1. Contenuto della Variante

La Variante in oggetto è relativa al trasferimento, in un ambito prossimo all'attuale, dell'area n. 26 (scheda n. 69) soggetta ad *"accordo pubblico-privato per aree da destinare a prima casa"*, adottata con D.C.C. n. 59 del 04.07.2013, oggetto di specifica convenzione e approvata con D.C.C. n. 10 del 27.02.2014.

I proprietari e beneficiari dell'area "bando prima casa" n. 26, con specifica istanza del 22.06.2017, acquisita al protocollo generale con il n. 40002/2017, successivamente integrata il 16.01.2018 con prot. n. 3610/2018 e il 25.07.2018 con Prot. n. 52722/2018, hanno effettuato richiesta di trasferimento dell'area n. 26 relativa alla scheda n. 69 *"Bando prima casa"* (ricadente nel Mapp.le 220 Fg. 7 di proprietà dei richiedenti) in altro ambito di proprietà dei beneficiari di convenzione sito nelle vicinanze di quello attuale (ricadente nel mappale 11 Fg. 7), in quanto il prescritto parere delle RFI, acquisito in sede di istanza di PDC il 23.01.2017 con prot. n. 3845/2017, non consente l'edificazione effettiva di un fabbricato così come richiesto, nel lotto attuale, per obbligo di rispetto della distanza minima dalla più vicina rotaia della ferrovia, pari a 13,72 ml (vedasi parere RFI allegato).

Considerato pertanto che il rispetto delle distanze minime dai confini del lotto e dai binari della contigua linea ferroviaria individua un ambito di possibile edificazione nell'attuale area n. 26 che non consente di dare adeguata e razionale attuazione alla possibilità edificatoria pari a 300 mq di SU, di cui alla correlata scheda n. 69 del bando prima casa, con la variante urbanistica in oggetto, si prevede il trasferimento dell'area soggetta ad accordo pubblico-privato n. 26 in altro sedime, nelle vicinanze, di proprietà dei "Beneficiari", mantenendo inalterate dimensioni, superficie di zona, orientamento, SU Max ammissibile.

Nello specifico la variante prevede:

- il trasferimento dell'area n. 26 "bando prima casa" da un ambito contiguo alla zona "R 96" ad un altro ambito a sud-est contiguo alla zona "R 93", attualmente a destinazione "zona agricola di pianura";
- il ripristino della destinazione a "zona agricola di pianura" dell'attuale-ambito interessato dall'area n. 26 "bando prima casa";
- la riconferma delle previsioni da abaco in quanto la denominazione dell'area e i parametri stereometrici e dimensionali rimangono invariati, limitandosi all'introduzione in abaco del riferimento alla "scheda n. 69\_var" che verrà allegata ad apposita convenzione urbanistica modificativa da sottoscrivere prima dell'approvazione della Variante al PI.

Si specifica altresì che il nuovo disegno urbanistico, redatto su richiesta degli interessati, è funzionale ad una corretta edificazione ed orientamento dell'edificio nonché ad un ordinato sviluppo del territorio che consideri i vincoli di natura conformativa presenti nel contesto.

Nell'Abaco del Piano degli Interventi permane altresì l'obbligo di *"esecuzione delle opere di urbanizzazione mediante realizzazione di parcheggi pubblici pari a 10*

*mq/ab. nonché opere di mitigazione ambientale attraverso schermature vegetali”.*

## **2. 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.

L'approvazione della variante è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione modificativa della convenzione già sottoscritta rep. n.9.064 del 10/02/2014.

## **3. Vincoli paesaggistici – “Buffer zone”**

L'ambito è interessato da vincolo paesaggistico “PAMAG”, ai sensi del Dlgs 42/2004.

Si riscontra inoltre che la Variante interessa aree ricadenti all'esterno della “Buffer zone” individuate nella TAV. dei “Vincoli” del PI e nella TAV. 5.5 del PAT (aree cuscinetto di amplificazione degli habitat relativi al fiume Brenta e torrente Silan), a tal fine è stata acquisita agli atti con prot. n. 69081/2018 del 03/10/2018, specifica valutazione di incidenza ambientale (screening), redatta da professionista del settore, nella quale si dichiara con ragionevole certezza scientifica che si può escludere il verificarsi di effetti significativi negativi sui siti della “rete natura 2000” IT 3260018 denominato “Grave e zone umide della Brenta” ed IT3230022 denominato “Massiccio del Grappa”.

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

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

Si da atto che il trasferimento di pari capacità edificatoria e di pari superficie fondiaria del lotto e il ripristino nell'area di origine della destinazione agricola, si configura come variante a “saldo zero” senza nessun incremento del “consumo di suolo” in coerenza con le disposizioni della LR 14/2017, in particolare con quanto previsto dall'art. 13 e dall'art. 2, a tal fine si riporta il calcolo del bilancio relativo al parametro del consumo di suolo:

*Sup. fondiaria lotto edificatorio: 632 mq. – Ripristino sup. in zona agricola: 632 mq.  
= Bilancio consumo di suolo: 0 mq.*

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

Le modifiche all'Abaco sono quelle riportate nell'allegata scheda.

## **6. Verifica della SAU**

Trattandosi di una variante a "saldo zero", si evidenzia che la stessa non comporta modifiche alla contabilità della Superficie Agricola Utilizzata (SAU) trasformabile in quanto l'attuale sedime dell'area n. 26, che ricade in ambito con caratteristiche di SAU da PAT (vedi estratto allegato), viene riclassificato in "zona agricola di pianura", ripristinando quindi la superficie agricola originaria e la stessa consistenza in termine di superficie viene trasferita in altra area, qualificata anch'essa come SAU, che verrà quindi riclassificata in ambito n. 26 "bando prima casa".

## **7. Ambiti di "Urbanizzazione Consolidata" Lr 14/2017**

Come detto in precedenza, la variante non comporta nessun incremento di "consumo di suolo" essendo a "saldo zero". Tuttavia, in relazione al perimetro degli "ambiti di urbanizzazione consolidata" individuati con DGC n. 238 del 22.08.2017, ai sensi della L.R. 14/2017, l'approvazione di detta Variante delinea, in sede di redazione della Variante al PAT con procedura semplificata di cui all'art. 14 della L.R. 14/17, un'attività ricognitoria volta alla correzione/rettifica di detti ambiti in funzione delle variazioni sopraggiunte, ai sensi del comma 9 art. 13 della LR medesima. Tale rettifica è finalizzata ad escludere da detti ambiti l'attuale sedime dell'area n. 26 e introdurre invece il sedime nuovo di variante dell'area n. 26, con "saldo zero" in termini di superficie territoriale oggetto di rettifica (vedi estratto Tavola "Ambiti urbanizzazione Consolidata" LR 14/2017).

## **8. Procedura di Compatibilità Idraulica.**

La variante urbanistica in oggetto è un mero trasferimento di un'"*area soggetta ad accordo pubblico-privato per aree da destinare a prima casa*", invariata nelle dimensioni e in un raggio di poche centinaia di metri, che non si configura pertanto come introduzione di nuova area "*trasformabile*". La previsione di Variante è anche migliorativa dal punto di vista idraulico in quanto l'attuale sito risulta

interessato nella porzione sud da terreno classificato da PAT "Idoneo sotto condizioni" ed anche "Area esondabile o con particolare ristagno idrico", mentre il sito nel quale verrà trasferito il lotto da PAT non risulta interessato da problematiche idrauliche ed è classificato "terreno idoneo" all'edificazione.

La superficie dell'area peraltro, di mq. 632, risulta inferiore al parametro di 1000 mq., quindi ricade tra quelle classificate come di "trascurabile impermeabilizzazione potenziale". Si da atto che, in relazione a quanto sopra si procederà pertanto all'Asseverazione di Compatibilità Idraulica.

#### **9. Compatibilità con il PAT**

In relazione al PAT, il sedime di variante dell'area n. 26 "bando prima casa" risulta compatibile con i contenuti del PAT stesso, ed in particolare:

- l'area di variante non ricade negli ambiti di "invariante" previsti nella TAV 5.2 "Carta delle Invarianti" del Piano di Assetto del Territorio (vedi estratto TAV 5.2 in allegato);
- l'area di Variante ricade in terreno idoneo all'edificazione (vedi estratto TAV 5.3 "Carta delle Fragilità" in allegato);
- l'area di variante è esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata del PAT, ma non presenta limitazioni alla sua trasformabilità (vedi estratto TAV 5.4B "Carta della Trasformabilità" in allegato).

#### **10. Convenzione "Bando prima casa"**

E' stata sottoscritta, da parte del soggetto allora proprietario e dai beneficiari, la convenzione Rep. n. 9064 del 10.02.2014, relativa al mappale n. 220 Fg. 7, ora di proprietà degli eredi richiedenti.

L'adozione della variante determina l'obbligo di modifica ed aggiornamento dei contenuti della convenzione sottoscritta e pertanto andrà stipulato ulteriore atto che recepisca il nuovo sedime dell'area oggetto di *"accordo pubblico-privato per aree da destinare a prima casa"*, che interesserà quindi il mappale n. 11 Fg. 7 di proprietà dei beneficiari indicati nella predetta convenzione già sottoscritta. La stipula di tale atto risulta essere condizione necessaria per consentire la successiva approvazione della variante.

Bassano del Grappa 15.11.2018

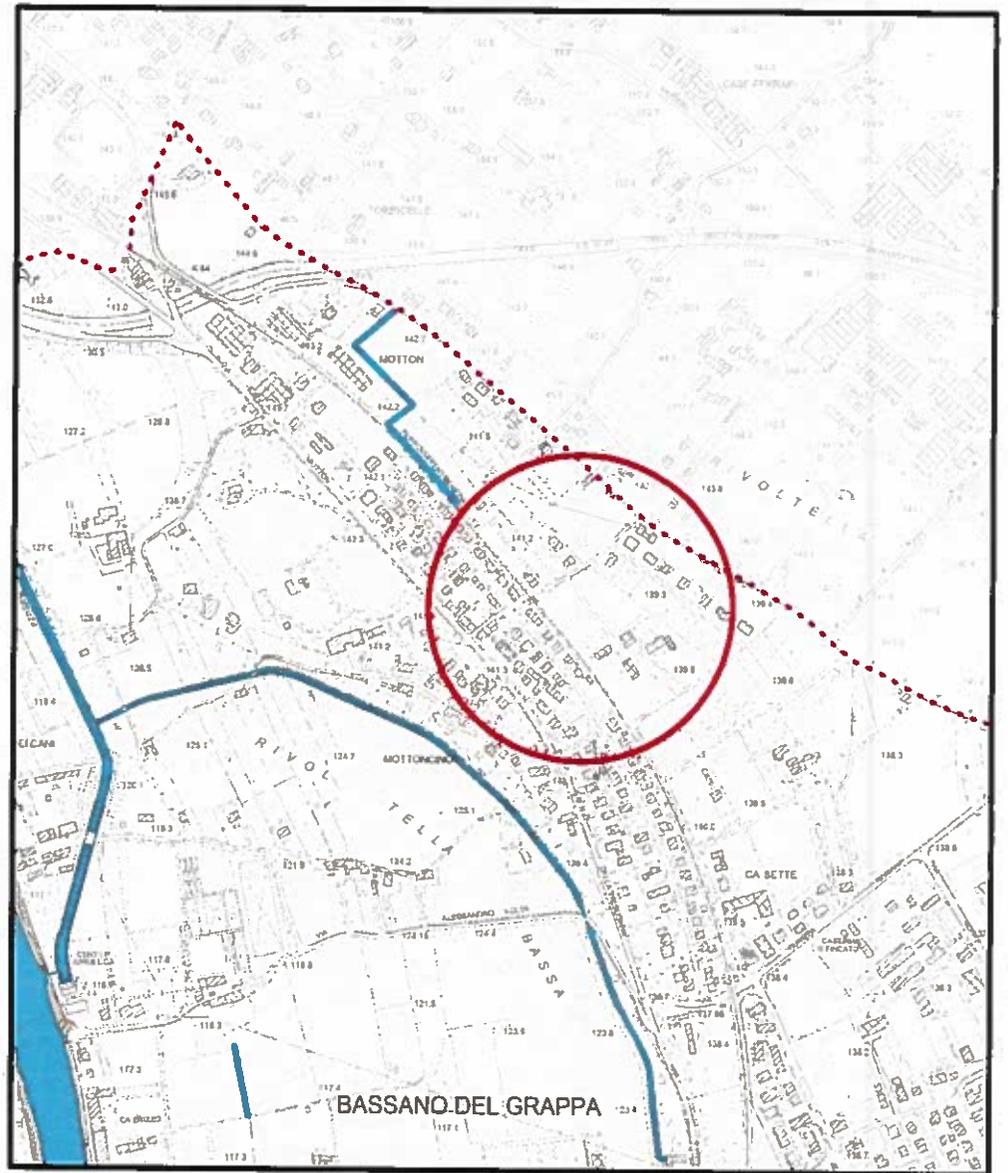
## B- CARTOGRAFIA DI VARIANTE – ABACÓ - ALLEGATI

- inquadramento;
- cartografia di Variante al PI;
- estratto Abaco;
- legenda;
- parere RFI Prot. n. 3845/2017 del 23/01/2017;
- estratto Tav. "S.A.U. del PAT";
- estratto Tav. "Ambiti di urbanizzazione Consolidata – L.R. 14/2017" – DGC n. 238 del 22.08.2017;
- estratto Tav. 5.2 - "Carta delle Invarianti - PAT ";
- estratto Tav. 5.3 – "carta delle Fragilità – PAT";
- estratto Tav. 5.4B "Carta della Trasformabilità - PAT";

# COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

## Inquadramento

scala 1:10.000

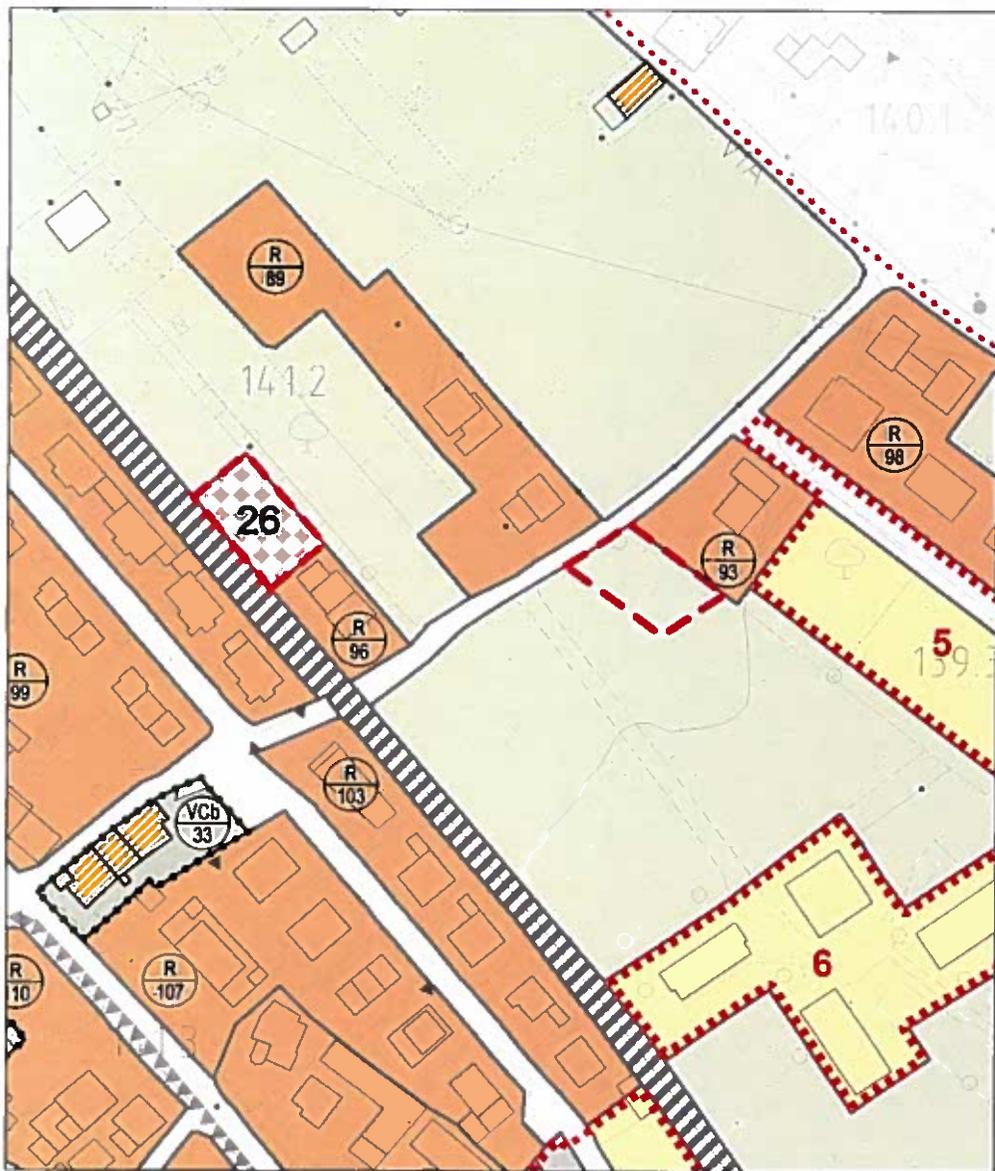


scheda variante

**COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA**

**Estratto Tavola 2.13 PI vigente**

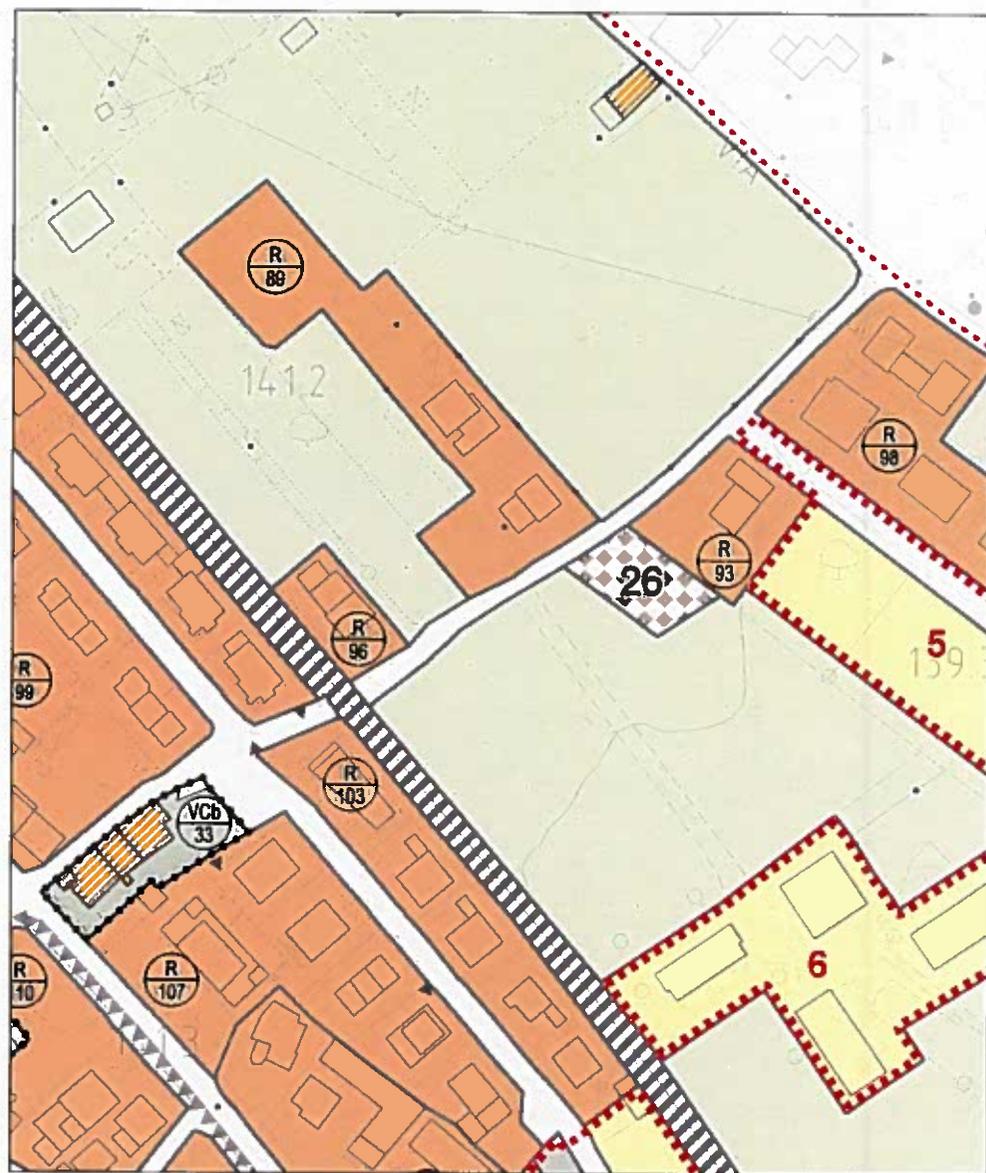
scala 1:2000



**COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA**

**Estratto Tavola 2.13 PI variante**

scala 1:2000



**perimetro area soggetta a variante**

## PRIMA CASA DI ABITAZIONE art.25 Nto

In tutti i casi permane l'obbligo di esecuzione delle opere di urbanizzazione mediante realizzazione di parcheggi pubblici pari a 10 mq/ab. nonchè opere di mitigazione ambientale attraverso schermature vegetali. Se non definito puntualmente nel seguente elenco, l'altezza massima ammessa è pari a 8,00 m.

n° area	scheda variante n.	Prescrizioni puntuali
26	69_var	E' ammessa la nuova costruzione per un max di 300 mq di Su.

Confine comunale

Zone per funzioni residenziali

Zone di interesse architettonico ambientale

Artt. 25, 26 e titolo IV

- Centro storico di pregio
- Nuclei storici minori
- Ville e complessi monumentali
- Superfici fondane
- Aree di nuova edificazione con tipologie definite di prontuario

Verde di contesto

Art. 51 punto 4

- Parchi, giardini o contesti di particolare valore ambientale e paesaggistico
- Aree di pertinenza funzionale e formale dell'edificio
- Aree a verde privato da conservare

Tipologie di intervento edifici esistenti di interesse storico e ambientale

Artt. 25, 26 e titolo IV

- Categoria di valore 1
- Categoria di valore 1 - edifici vincolati ai sensi del Dlgs 42/04 - parte 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
- Zone residenziali soggette a PUA

Artt. 25, 27, 28

Artt. 25, 26, 29

Zone per funzioni produttive

- Zone produttive a intervento diretto
- Zone produttive soggette a PUA
- Zone per strutture alberghiere a intervento diretto
- Zone per strutture alberghiere soggette a PUA
- Zone agro-industriali a intervento diretto
- Fasce di rispetto edifici produttivi
- Ambiti soggetti a procedura di Sportello Unico Attività Produttive
- Ambiti di coltivazione di vite

Art. 35

Art. 65

Art. 62

Zone per funzioni pubbliche



Aree per l'istruzione

Artt. 39, 40

- 2 scuola materna
- 3 scuola elementare
- 4 scuole dell'obbligo
- 5 scuola superiore o specializzata
- 7 scuola professionale



Aree per attrezzature di interesse comune

Artt. 39, 40

- 9 chiesa
- 10 centri religiosi e dipendenze
- 11 conventi
- 14 museo
- 15 biblioteca
- 16 centro culturale
- 17 centro sociale
- 18 sale riunioni, mostre ecc.
- 19 sede associativa
- 20 campo nomadi
- 22 teatro
- 25 orti comunali
- 27 case per anziani
- 28 casa assistenza diversamente abili
- 30 farmacia
- 32 centro sanitario poliambulatoriale
- 33 casa di cura
- 34 ospedale
- 37 municipio
- 38 delegazione comunale
- 39 uffici pubblici in genere
- 43 carabinieri
- 44 pubblica sicurezza
- 45 vigili del fuoco
- 46 caserma
- 48 guardia di finanza
- 49 guardia forestale
- 52 ufficio postale
- 54 impianti telefonici
- 59 mercato
- 60 esposizioni e fiere
- 61 centro di ricerca privato
- 64 impianti gas
- 65 impianti en. elettrica
- 67 impianti depurazione
- 68 impianti incenerimento
- 69 impianti trattamento rifiuti
- 70 piattforme discariche
- 71 piazzole ecologiche
- 72 area attrezzata sosta camper
- 73 stazione ferroviaria
- 74 stazione autostrada estrazione
- 75 stazione riciclaggio e servizio
- 99 canieri



Aree per attrezzature sportive e verdi

Artt. 39, 40

- 82 area gioco bambini
- 83 giardino pubblico di quartiere
- 84 impianti sportivi non agonistici
- 85 impianti sportivi agonistici
- 86 area a parco
- 88 campi da tennis
- 89 piscine
- 91 percorsi attrezzati
- 93 palestre - palazz. dello sport
- 95h area a parco con prescrizioni



Aree per parcheggi

Artt. 39, 40

- 95 area parcheggio
- 95h area parcheggio con prescrizioni

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

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

Zone per funzioni agricole



Zone agricole di montagna

Artt. 36, 37



Zone agricole di colline

Artt. 36, 37



Zone agricole usate

Artt. 36, 37



Zone agricole di pianura - spazi aperti di valore culturale

Artt. 36, 37



Zone agricole di pianura - spazi aperti del Brenta

Artt. 36, 37



Zone agricole di pianura

Artt. 36, 37



Zone agricole di pianura - direttrice della naturalità

Artt. 36, 37



Zone agricole "Parco delle rogge"

Artt. 36, 37, 38

Piani Urbanistici Attuativi



PUA obbligatori

Artt. 28, 29, 31, 32, 34



PUA vigenti e confermati con zonizzazione urbana 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



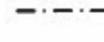
Aree fluviali ed acque superficiali

Artt. 18, 43



Fasce di inedificabilità in zona agricola

Art. 18



Elettrodotto: distanza di prima approssimazione

Art. 20



Criteri: fasce di rispetto

Art. 19



Discaiche: fasce di rispetto

Art. 20



Depuratori: fasce di rispetto

Art. 20



Vincolo paesaggistico

Art. 5



Vincolo idrogeologico forestale

Art. 5

Direzione Territoriale Produzione - Venezia

Spett.  
**GHENO Pierantonio e SCOTTON Vanda**  
 Via Torreselle n. 15  
 36061 **BASSANO del GRAPPA (VI)**



Al sig.  
**SINDACO**  
 del Comune Bassano del G.  
 36061 **BASSANO del GRAPPA (VI)**

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA		E
PROTOCOLLO GENERALE		
N. 0003845	data 23/01/2017	
		

UNITA' TERRITORIALE NORD  
 di **TREVISO**

**OGGETTO:** Costruzione di un edificio residenziale bifamiliare a lato della linea ferroviaria Mestre - Trento ed in corrispondenza del Km 53+382 - 53+455 circa (lato destro) in comune di Bassano del Grappa (VI).

**ALLEGATI:** n. 1 copia tavola I.

A riscontro della richiesta presentata dalla ditta Gheno Pierantonio e Scotton Vanda da Bassano del Grappa, con nota pervenuta al protocollo RFI n. RFI-DPR-DTP\_VE.ING\A0011\A\2016\0000580, del 29.09.2016, con la quale chiede l'autorizzazione ai sensi dell'art. 60 del DPR 753/80 per la costruzione di un edificio residenziale bifamiliare a lato della linea ferroviaria Mestre - Trento ed in corrispondenza del Km 53+382 - 53+455 circa (lato destro), si comunica che il nuovo fabbricato, previsto alla distanza di ml. 10,00 dalla più vicina rotaia e a ml. 5,50 dal confine di proprietà non è autorizzabile perché può creare pregiudizio alla sicurezza e regolarità dell'esercizio ferroviario.

Detto manufatto potrà essere valutato positivamente qualora sia garantita la distanza minima di ml. 9,22 dal confine di proprietà e ml. 13,72 dalla più vicina rotaia.

Avverso al presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al T.A.R. per il Veneto a norma del D.L. 2 luglio 2010 n. 104 entro 60 giorni, o ricorso straordinario al Presidente della Repubblica a norma del D.P.R. 24 novembre 1971 n. 1199, entro 120 giorni dalla data di ricevimento.

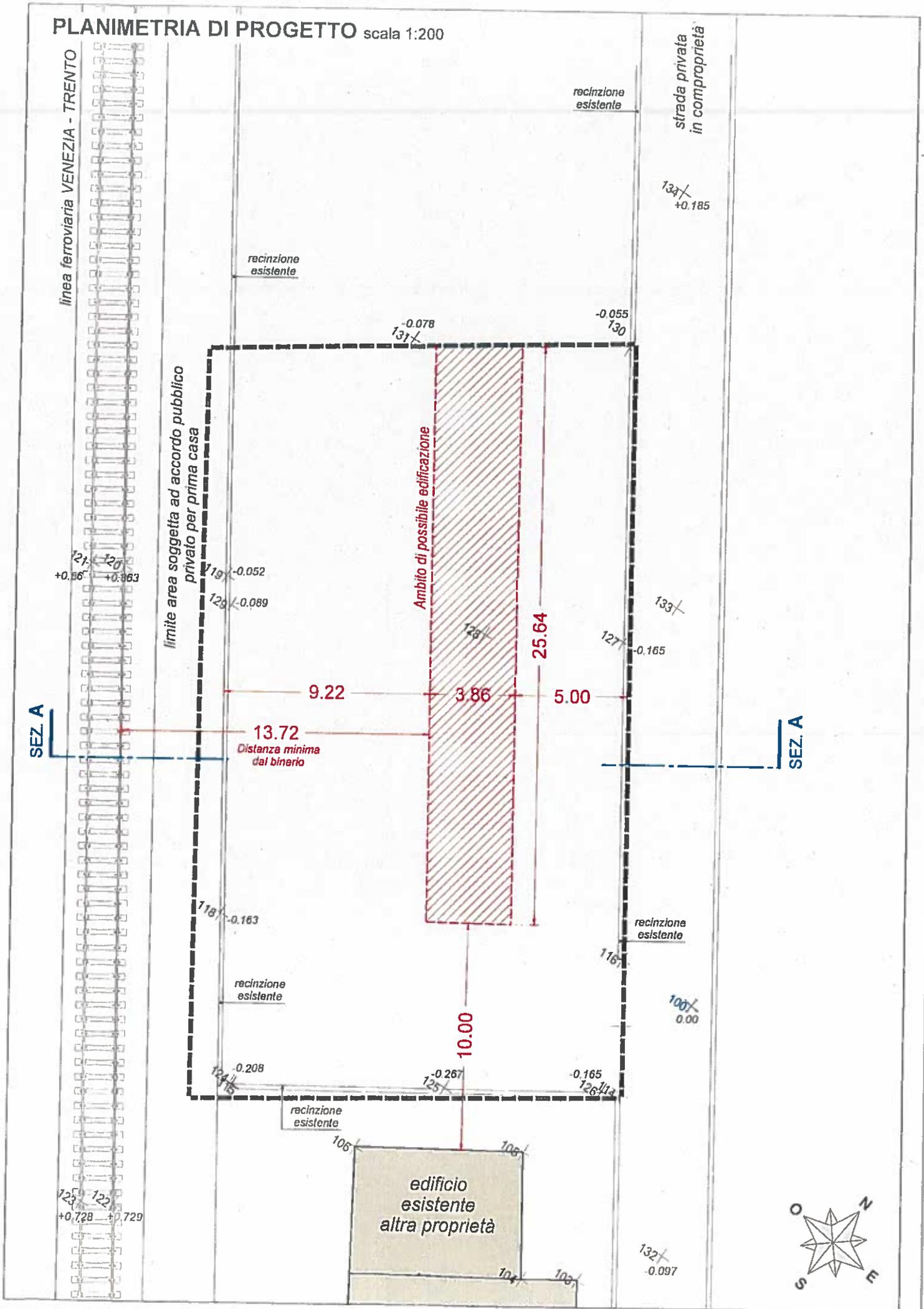
Nicola Antonio Di Turi



TE tel 041/784748 fax 041/784651  
 Negh Gheno Scotton.doc

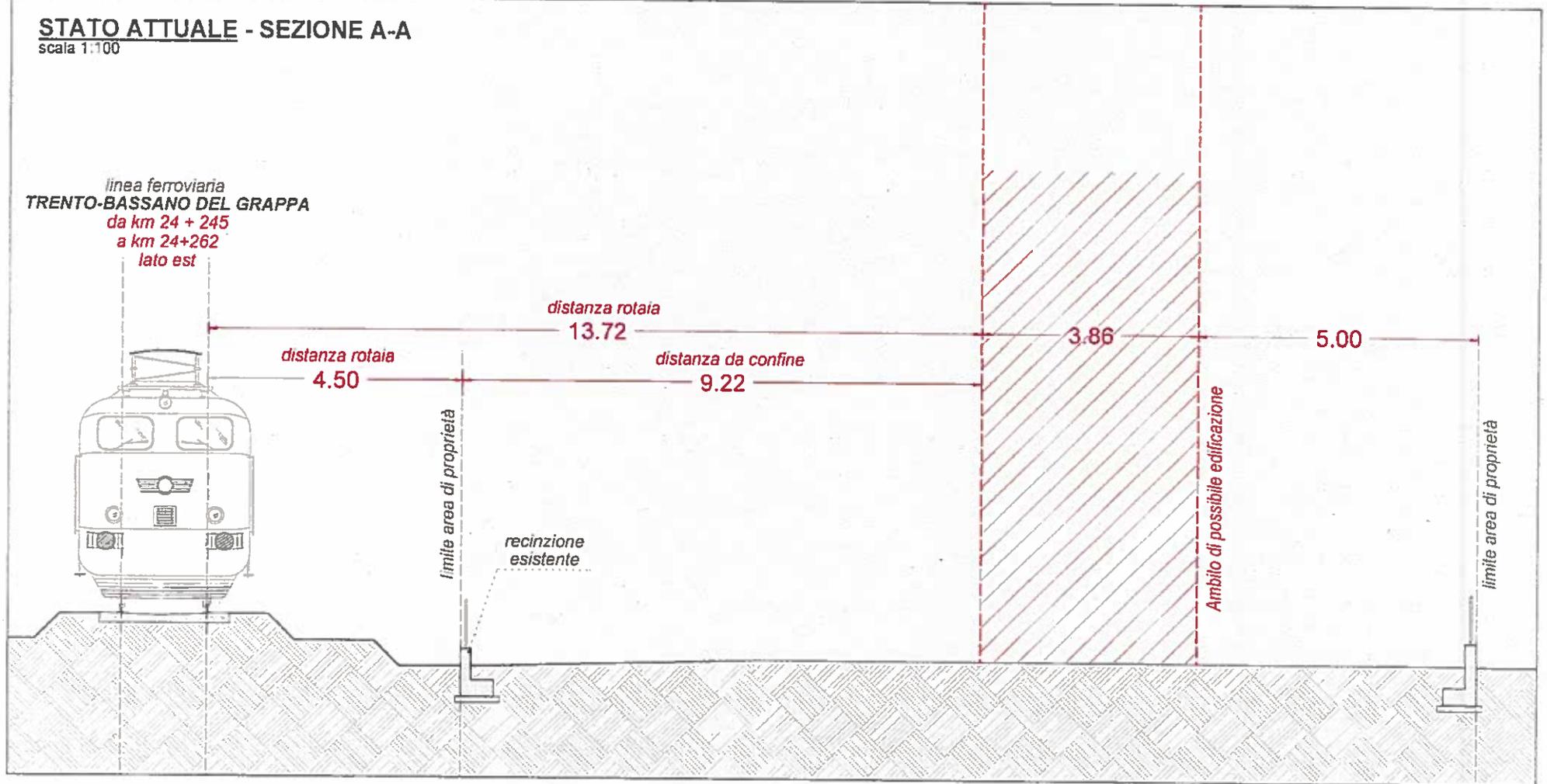
**E**  
 Comune di Bassano del Grappa  
 Protocollo N. 0003845/2017 del 23/01/2017

# PLANIMETRIA DI PROGETTO scala 1:200



**STATO ATTUALE - SEZIONE A-A**  
scala 1:100

linea ferroviaria  
**TRENTO-BASSANO DEL GRAPPA**  
da km 24 + 245  
a km 24+262  
lato est



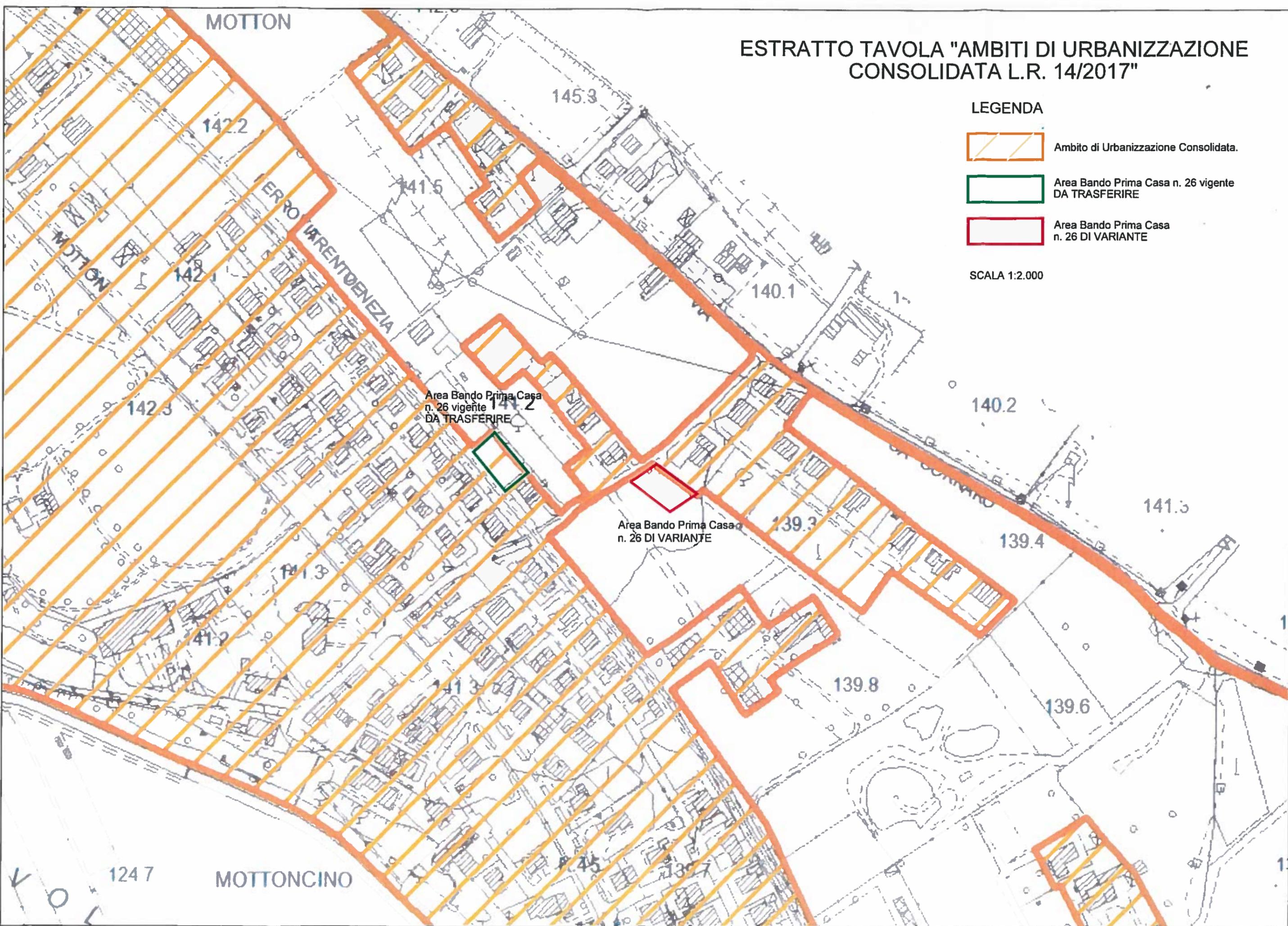


# ESTRATTO TAVOLA "AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA L.R. 14/2017"

## LEGENDA

-  Ambito di Urbanizzazione Consolidata.
-  Area Bando Prima Casa n. 26 vigente DA TRASFERIRE
-  Area Bando Prima Casa n. 26 DI VARIANTE

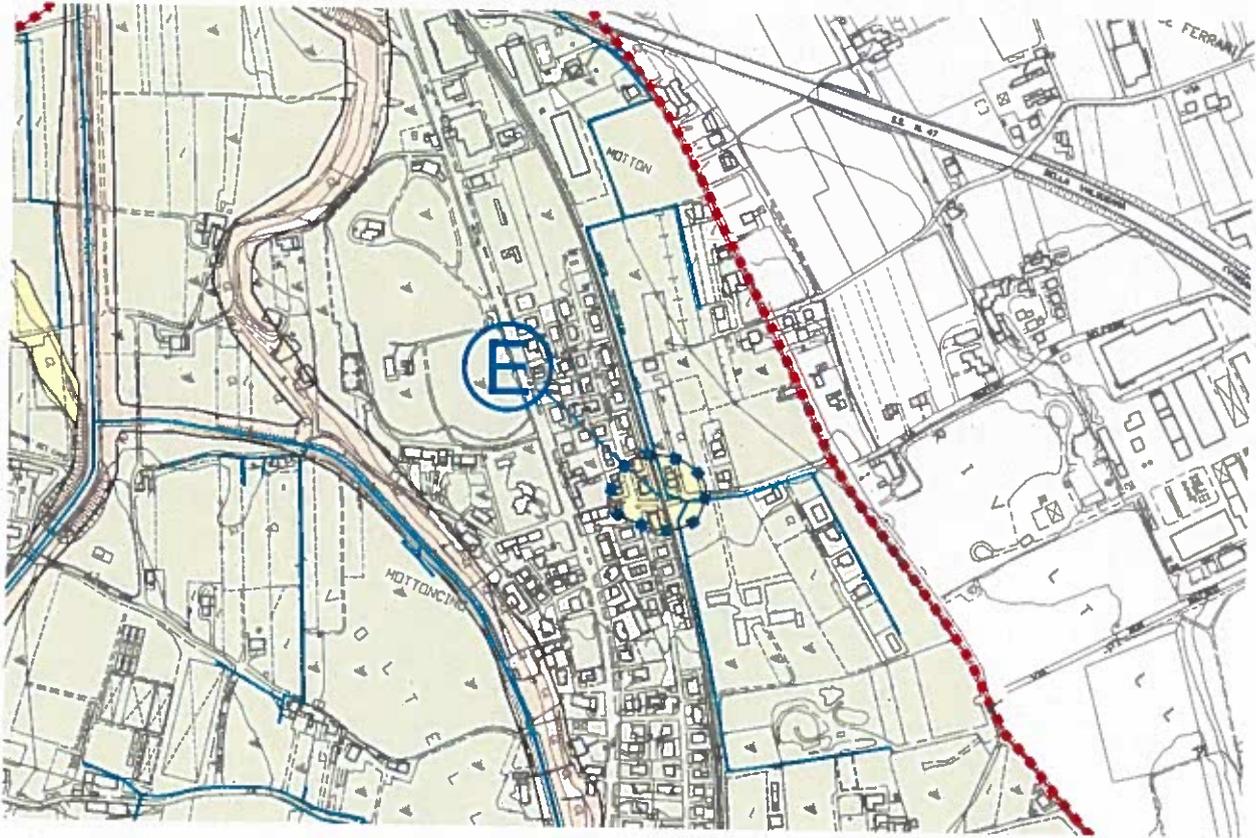
SCALA 1:2.000



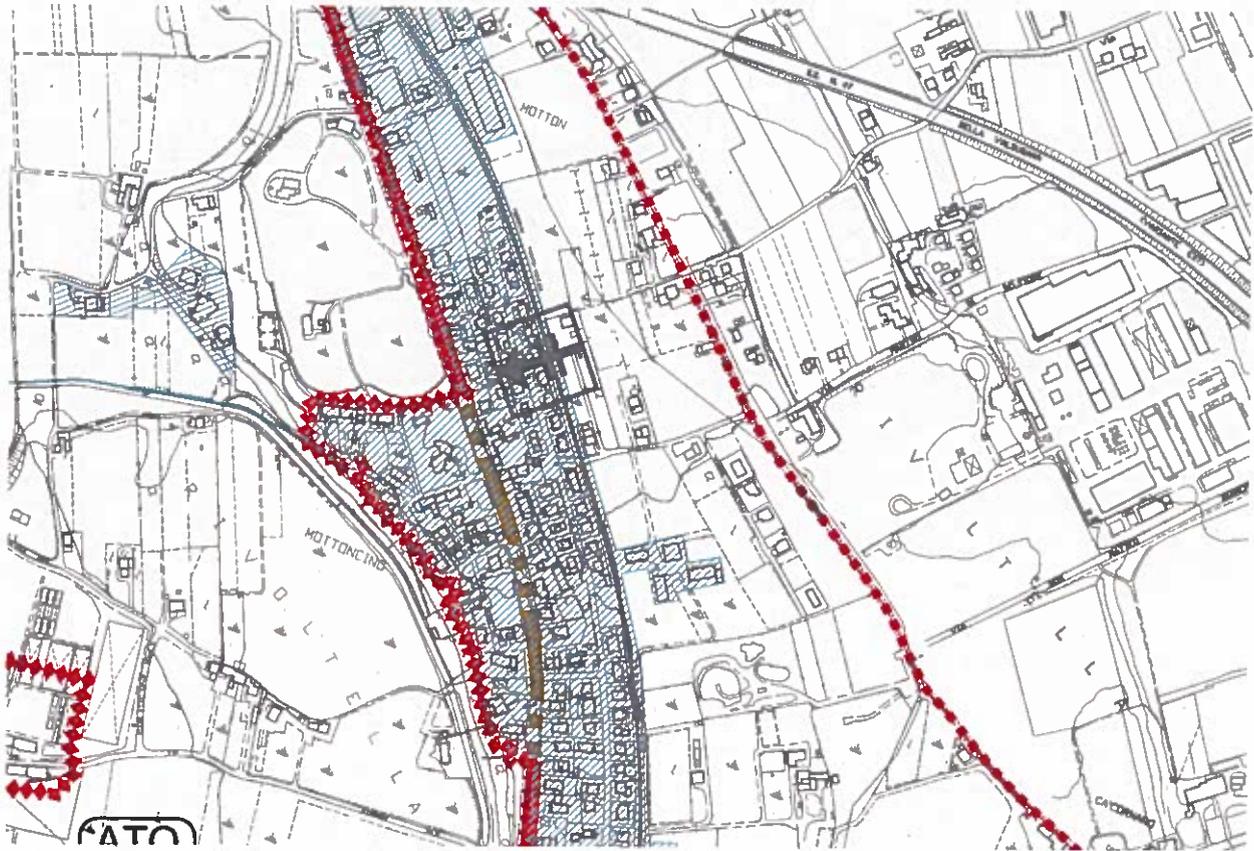
Estratto Tavola 5.2 - Carta delle Invarianti - Piano di Assetto del Territorio



Estratto Tavola 5.3 – Carta delle Fragilità – Piano di Assetto del Territorio

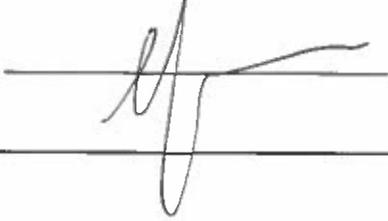


**Estratto Tavola 5.4B - Carta della Trasformabilità - Piano di Assetto del Territorio**



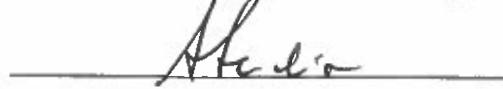
Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above a solid horizontal line.

IL SEGRETARIO GENERALE



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. de...', positioned above a solid 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, 20 dicembre 2018*

*Firmato digitalmente dall'incaricato  
Ida Canton*