



COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Variante alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi con modifica dell'art.25 lettera k) in riferimento alla "Variante per l'individuazione di aree residenziali da destinare a prima casa e sistemazioni cartografiche"

L'anno 2014 il giorno SEI 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. Cavalli Elisa	P		
5. Busnelli Maria Cristina	P		
6. Borsato Gianandrea	P		
7. Ferraro Carlo	P		
8. Bussolaro Alice	P		
9. Ganzina Antonio	P		
10. Fiorese Antonio	P		
11. Merlo Mariella	P		
12. Faccio Alessandro	P		
13. Bindella Mattia	P		
14. Masolo Renzo	P		
15. Santini Teresina	P		
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	P		
23. Bernardi Dario	P		
24. Conte Annamaria	P		
25. Zonta Andrea	P		

Presenti n. 25 Assenti n. //

Assistono altresì i Sigg. ri Assessori:

	P	A
1. Campagnolo Roberto	P	
2. Bertoncello Erica	P	
3. Ciccotti Giovanna	P	
4. Cunico Giovanni Battista	P	

	P	A
5. Mazzocchin Oscar	P	
6. Munari Linda	P	
7. Vernillo Angelo	P	

Assume la presidenza il Consigliere

Assiste il Segretario Generale dott. Antonello Accadia

AREA V

Parere favorevole per la regolarità tecnica a' sensi dell'art.49 D.Lgs.vo n.267/2000 (Firma) [Firma] data 29/10/2014

SERVIZIO ECONOMICO FINANZIARIO

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

SEGRETARIO GENERALE

Parere favorevole per la legittimità a' sensi art.35 - 7° comma Statuto Comunale (Firma) [Firma] data 29/10/2014

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

Nominati scrutatori i Signori: **Bussolaro - Masolo - Savona**

Si passa a trattare l'oggetto di cui sopra.

Il relatore riferisce al Consiglio quanto segue:

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 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 pubblicata sul BUR n. 7 in data 22/01/2008 e divenuto efficace il 06/02/2008.

Con DCC n. 9 del 01/03/2012 è stato inoltre approvato il "Primo Piano degli Interventi" di 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.

Nella fase di adeguamento della strumentazione urbanistica generale e operativa sono pervenute all'Amministrazione Comunale molte richieste di variante puntuale allo strumento urbanistico generale e tra queste un gran numero la cui finalità principale era quella di poter realizzare una abitazione per sé o per i propri figli.

Per soddisfare tali domande l'Amministrazione ha quindi ritenuto opportuno predisporre un bando pubblico definito "Avviso di concertazione con la popolazione finalizzata all'individuazione di aree residenziali da destinare a prima casa (art.18 l.r.11/2004) approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 286 del 11/10/2011, successivamente integrato da un secondo bando e definito "Avviso di concertazione con la popolazione finalizzata all'individuazione di aree residenziali da destinare a prima casa (art.18 l.r.11/2004) - Riapertura dei termini per la presentazione delle domande ed integrazione e specificazione dei requisiti", approvato con DGC n. 186 del 17/07/2012.

Alla luce delle domande di variante pervenute e in base alla loro tipologia, si è proceduto ad una suddivisione delle stesse in 11 fascicoli.

Sulla base di questa suddivisione, la Variante è stata articolata in:

- Fascicolo 1: Relazione, normativa di piano e abaco dei parametri stereometrici;
- Fascicolo 2: Sistemazioni cartografiche;
- Fascicolo 3: Interventi in zona agricola;
- Fascicolo 4: Cambi d'uso e ampliamenti;
- Fascicolo 5: Imprenditori agricoli;
- Fascicolo 6: richiesta n. 4 - 202;
- Fascicolo 7: richiesta n. 9 - 12;
- Fascicolo 8: richiesta n. 93 - 94;
- Fascicolo 9: richiesta n. 68 - 102;
- Fascicolo 10: richieste non accolte;
- Fascicolo 11: bozza di convenzione;

Va evidenziato che dal punto di vista della zonizzazione di Piano e come riportato nelle tavole grafiche, le varianti "*prima casa*" sono state codificate come aree destinate ad Accordo pubblico-privato ai sensi dei Bandi citati nelle premesse. In tal senso sono state cartografate due fattispecie di interventi: 1) ambiti entro cui realizzare nuove edificazioni e 2) localizzazione di fabbricati esistenti oggetto di cambio d'uso ed eventuale ampliamento;

Con Deliberazione n. 59 del 04/07/2013 il Consiglio Comunale ha adottato la Variante in argomento, successivamente depositata nei termini di legge, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004. Sono pervenute n. 45 osservazioni entro il termine previsto, e n.6 fuori termine. Tutte le osservazioni sono state valutate e controdedotte;

La III Commissione Urbanistica ed Arredo Urbano ha ritenuto opportuno discernere i casi di variante da assoggettare alla sottoscrizione della convenzione di cui al Fascicolo 11, da quelli esclusi da tale obbligo.

Con Deliberazione di Consiglio comunale n. 90 del 28 novembre 2013 l'Amministrazione ha provveduto ad approvare le controdeduzioni alle osservazioni sopra citate, la bozza di convenzione e parte della variante limitatamente alle "*sistemazioni cartografiche*" e agli ambiti "*prima casa*" non oggetto di convenzione .

Con Deliberazione di Consiglio comunale n. 10 del 27 febbraio 2014 l'Amministrazione ha provveduto ad approvare un primo gruppo di Varianti "*prima casa*" oggetto di convenzione.

Con la Deliberazione di Consiglio comunale n. 10 del 27 febbraio 2014 è stata inoltre apportata un'integrazione all'apparato normativo del P.I., attraverso l'introduzione della lettera k) dell'art.25 (Zonizzazione funzionale) in modo da definire una disciplina per le aree destinate agli interventi di "*prima casa*";

Successivamente con Deliberazione di Consiglio comunale n. 23 del 08 aprile 2014 l'Amministrazione ha provveduto ad approvare un secondo gruppo di Varianti "prima casa" oggetto di convenzione.

A seguito dell'approvazione delle Varianti sopra indicate, sono pervenute all'Area V Urbanistica le prime richieste di intervento edilizio ai sensi dei Bandi pubblicati e richieste di parere preventivo al fine di chiarire l'applicabilità di quanto approvato a casi specifici e puntuali.

Poiché molti aspetti risultavano controversi e questo rischiava di ingenerare errori e ritardi, con Direttiva in data 28.10.2014 il Dirigente area V urbanistica ha definito uno specifico indirizzo interpretativo finalizzato a dare univocità e certezza all'interpretazione dei documenti normativi e cartografici che costituiscono la variante in argomento.

Tuttavia dalle istruttorie delle pratiche edilizie in corso di valutazione e dalle richieste di parere preventivo, è emersa la necessità di andare oltre la semplice interpretazione e di intervenire anche con apposita variante normativa per specificare in modo più puntuale i contenuti dell'art. 25 lettera k) delle Nto del P.I. per quanto attiene alla localizzazione dei volumi edilizi previsti, fuori terra e interrati, principalmente allo scopo di armonizzarli alle specifiche situazioni morfologiche, ambientali, paesaggistiche e fisico-funzionali.

A tal scopo, in coerenza con le disposizioni di cui al Titolo III delle Nto del P.I., è stato integrato il testo dell'art.25 lettera k) secondo quanto contenuto nell'**Allegato 1** alla presente Deliberazione;

Tutto ciò premesso,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione sull'argomento in oggetto;

Acquisiti i pareri di regolarità di cui all'art. 49, c. 1 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 e 35, c. dello Statuto;

Uditi gli interventi di cui alla discussione:

ASSESSORE MUNARI LINDA

Sulla variante prima casa ricordo che è stata a suo tempo articolata in più fascicoli, adottata con delibera 59 del luglio 2013 ed approvata poi a più riprese da novembre 2013 fino a febbraio ed aprile 2014, in cui sono stati approvati due gruppi di varianti. Con delibera del febbraio 2014 è stata introdotta una modifica normativa all'Art. 25 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, in modo da definire una disciplina elaborata specificatamente per regolamentare questo tipo di varianti. Arrivati al momento della presentazione però dei primi progetti edilizi e alla prima richiesta di pareri preliminari in merito all'intervento, squisitamente tecnici, gli uffici e di conseguenza anch'io ci siamo trovati di fronte ad alcune incertezze circa l'interpretazione delle norme, come spesso accade di fronte alle circostanze applicative di norme elaborate in astratto o che avevano lasciate aperte una serie di questioni. Il problema, come abbiamo già discusso in Commissione, è connesso al fatto che spesso l'individuazione dell'intervento non consente di sviluppare adeguatamente il progetto edilizio. In alcuni casi il privato chiede una disposizione diversa del fabbricato rispetto a quella approvata in convenzione per circostanze anche ineludibili, quali può essere per esempio la conformazione orografica del terreno, quindi un mero discorso di curve di livello. Ci siamo, quindi, mossi per determinare la precisazione dell'apparato normativo per garantire due ordini di certezze: da un lato la certezza di premesse per quanto riguarda il cittadino che pone delle richieste alle quali vorrebbe trovare delle risposte celeri e inequivocabili e dall'altro lato garantire un'omogeneità di risposte da parte della struttura comunale al cittadino. Per alcune questioni, per quanto riguarda l'applicabilità di Piano casa, Res etc., si è ritenuto sufficiente agire attraverso una direttiva dirigenziale. Per quanto riguarda le individuazioni cartografiche, quindi la localizzazione dei volumi sia fuori terra che interrati, sentito anche il Segretario Comunale, si è profilata una situazione che andava al di là della semplice interpretazione della norma e che si è ritenuto opportuno farla passare nella sede più consona del Consiglio comunale.

Si è quindi passati ad una più puntuale specificazione dei contenuti dell'Art. 25 lett. k). Non mi dilungherei sul contenuto della norma, se poi se ne vuole discutere....

CONSIGLIERE MARIN ROBERTO - IMPEGNO PER BASSANO

E' un decreto omnibus questo, non variante prima casa, è stata una variante omnibus, ha preso di tutto e di più.

Ho solo una osservazione perché ho sentito la risposta che mi ha dato il nuovo dirigente sul mio quesito, però ritorno ad affermare che c'è un problema, secondo me, sulla norma, ma devo anche dire che qui pubblico tutti i miei limiti in merito alla normativa urbanistica, nel senso che secondo il sottoscritto,

leggendo la norma, soprattutto quando abbiamo i cambi d'uso e gli ampliamenti, la norma come è messa libera il fatto che... mi pare che la filosofia, se possiamo dire così, era che nel momento in cui ci trovavamo su una variante puntuale e quindi una ristrutturazione o un ampliamento, si doveva garantire comunque l'aderenza all'esistente. Io continuo a leggere, ma non trovo chiarezza sul fatto che sia garantita di nuovo l'aderenza rispetto alla norma. Perché? Se siamo in una nuova costruzione abbiamo delimitato l'ambito e il lotto, mentre sulla ristrutturazione, sull'ampliamento e sul cambio d'uso questo passaggio non lo vedo nella norma. E' un'osservazione che ha un discorso tecnico all'interno, però dico anche che la filosofia era - e un po' anche le cose che ci siamo detti prima - che se parliamo di ristrutturazione ed ampliamento va in qualche maniera utilizzato l'esistente e va in aderenza all'esistente. Qui ho ancora difficoltà a trovare rassicurazioni in merito. Questa è solo ed esclusivamente la mia osservazione.

ASSESSORE MUNARI LINDA

Rispondo all'osservazione del Consigliere Marin. Come abbiamo già avuto modo di spiegare con il dirigente dottor Cortese, non si voleva in alcun modo eludere la necessità dell'aderenza al fabbricato. La norma è nata, come abbiamo chiarito anche oggi in ufficio, da un confronto con i tecnici dell'edilizia privata e al solo scopo di potere meglio controllare la distribuzione dell'intervento. Nessun'altra intenzione è sottesa a questa disposizione normativa.

CONSIGLIERE BERNARDI BRUNO - PIU' BASSANO

Solo per dire che data la nostra precedente contrarietà a queste disposizioni di varianti di prima casa, ben definite decreto omnibus dal Consigliere Marin, mi asterrò come voto.

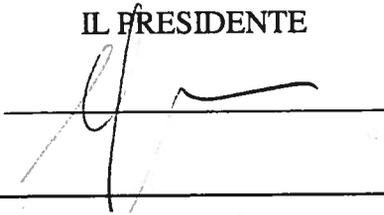
Con voti favorevoli n. 16, espressi dai n.16 Consiglieri votanti con l'ausilio del sistema elettronico di cui all'art. 71 del vigente regolamento del Consiglio Comunale, su n. 25 Consiglieri presenti, essendosi astenuti n. 9 Consiglieri: Bernardi Bruno, Bizzotto Tamara, Conte Annamaria, Finco Maria Federica, Marin Roberto, Monegato Stefano, Savona Alessio, Scotton Mariano, Zonta Andrea;

DELIBERA

1. **di adottare** la Variante alle Norme Tecniche Operative del P.I. secondo il testo allegato alla presente Deliberazione (**Allegato 1**);
2. **di dare mandato** all'Area V Urbanistica di adeguare le Nto del Piano degli Interventi in conformità a quanto stabilito al precedente punto 1);
3. **di demandare** al Dirigente dell'Area V Urbanistica ogni altro atto o provvedimento previsto dalla L.R. 11/2004 ed in particolare:
- di depositare la presente Variante a disposizione del pubblico presso la sede Comunale per la libera consultazione;

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a horizontal line and a small flourish.

IL SEGRETARIO GENERALE



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. S. A.', written in a cursive style above a horizontal line.

Allegato di N. 2 *finale*
a deliberazione N. 93 del 16/11/2014
di Praticato *Alc...*



Allegato 1



COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

PIANO REGOLATORE COMUNALE - P.R.C.

PIANO DEGLI INTERVENTI

**Variante alle Norme Tecniche Operative
del Piano degli Interventi
con modifica dell'art.25 lettera k)
in riferimento alla "Variante per l'individuazione di aree
residenziali da destinare a prima casa
e sistemazioni cartografiche"**

Area V Urbanistica

**Il Dirigente
dott. Renzo Cortese**



TITOLO - IV- ZONIZZAZIONE

Capo - I - COORDINAMENTO URBANISTICO

ART. 25 - ZONIZZAZIONE FUNZIONALE

Omissis

Il testo in **campitura gialla** è aggiunto al vigente:

k) per gli ambiti indicati in cartografia come “Accordo pubblico-privato per aree da destinare a prima casa” sono ammessi gli interventi edilizi definiti dalla convenzione da attuarsi tramite I.E.D. e nel rispetto dei parametri e dei vincoli in essa contenuti. L’attuazione di tali interventi dovrà rispettare le caratteristiche previste per la zona omogenea sottostante e le eventuali prescrizioni contenute nel P.M.A. All’interno degli ambiti indicati in cartografia come “Accordo pubblico-privato per aree da destinare a prima casa” può essere realizzata la sola capacità edificatoria concessa con la “Variante al Piano degli Interventi finalizzata all’individuazione di aree residenziali da destinare a prima casa e sistemazioni cartografiche”, indipendentemente dalla zona omogenea sottostante e dall’eventuale indice edilizio associato.

In sede di progetto edilizio potrà essere precisata la localizzazione dei volumi, per motivate esigenze di ordine morfologico, paesaggistico e fisico-funzionale, comunque all’interno dell’area già in proprietà come risultante nella convenzione succitata, nel rispetto delle condizioni di seguito stabilite.

Quando la cartografia di P.I. localizza l’area/ambito di accordo:

- La superficie coperta (Sc) di nuova realizzazione dovrà sovrapporsi per almeno 1/3 all’ambito indicato in cartografia;
- La superficie accessoria non residenziale (Snr), associata alla capacità edificatoria concessa dalla variante nei limiti di cui all’art. 9 delle presenti NTO, potrà essere realizzata anche interamente all’esterno dell’ambito indicato in cartografia;
- La superficie interrata potrà estendersi anche al di fuori del sedime dell’edificio sino ad occupare non oltre il 60% della superficie rimanente dell’area/ambito di accordo.

Quando la cartografia di P.I. è localizza il solo fabbricato oggetto di cambio d’uso e ampliamento:

- in sede di progettazione edilizia dovrà essere individuata l’area/ambito di pertinenza dell’edificio stesso, nel rispetto delle disposizioni stabilite nel bando denominato “Avviso di concertazione con la popolazione...”, con una superficie fondiaria massima (Sf) di 1000 mq;
- entro tale area/ambito di pertinenza dell’edificio dovranno essere ricompresi oltre al fabbricato esistente anche il sedime del corpo edilizio in ampliamento e gli eventuali manufatti accessori destinati a svolgere funzioni legate alla destinazione residenziale convenzionata;
- La superficie interrata non potrà estendersi al di fuori del sedime dell’edificio esistente e del suo ampliamento.



Copia su supporto informatico, costituita da un esemplare e da numero _1_ allegati per complessive numero _7_ facciate, conforme all'originale di documento formato dal Comune di Bassano del Grappa su supporto analogico, ai sensi dell'articolo 23 - ter del Decreto legislativo n. 82/2005.

Bassano del Grappa, 25 novembre 2014

*Firmato digitalmente dall'incaricato
Federica Peron*