



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". Controdeduzioni alle osservazioni e approvazioni.

L'anno 2015 il giorno VENTISEI del mese di MARZO 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		P	A	G
1. Poletto Riccardo	P			17 Finco Maria Federica	P		
2. Reginato Giovanni	P			18 Marin Roberto	P		
3. Bertoncello Paola	P			19 Monegato Stefano	P		
4. Cavalli Elisa	P			20 Scotton Mariano	P		
5. Busnelli Maria Cristina	P			21 Savona Alessio		A	SI
6. Borsato Gianandrea	P			22 Bizzotto Tamara	P		
7. Ferraro Carlo	P			23 Bernardi Dario	P		
8. Bussolaro Alice	P			24 Conte Annamaria	P		
9. Ganzina Antonio	P			25 Zonta Andrea	P		
10. Fiorese Antonio	P						
11. Merlo Mariella		A	SI				
12. Faccio Alessandro	P						
13. Bindella Mattia	P						
14. Masolo Renzo	P						
15. Santini Teresina	P						
16. Bernardi Bruno		A	SI				

Presenti n. 22 Assenti n. 3

Assistono altresì i Sigg. ri Assessori:

	P	A		P	A
1. Campagnolo Roberto	P		5. Mazzocchin Oscar	P	
2. Bertoncello Erica	P		6. Munari Linda	P	
3. Ciccotti Giovanna	P		7. Vernillo Angelo	P	
4. Cunico Giovanni Battista	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) [Firma] data 17/03/2015

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 19/3/2015

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

Nominati scrutatori i Signori: **Busnelli Maria Cristina - Masolo Renzo - Monegato Stefano**

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 stata predisposta dall'Area V Urbanistica una Variante alle Norme tecniche operative del P.I. con l'integrazione del testo dell'art.25 lettera k);

La Variante al P.I. è stata adottata con DCC n.93 del 06/11/2014;

La Variante al P.I. adottata è stata pubblicata ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 comma 8 della L.R. 11/2004 e s.m.i., mediante deposito, unitamente al provvedimento di adozione, in libera visione al pubblico, nell'orario d'ufficio presso la segreteria Comunale, a partire dal 27/11/2014 e fino al 29/12/2014 compreso. Il termine per la presentazione delle osservazioni è scaduto il giorno 28/01/2015.

Entro i termini previsti sono pervenute n. 2 osservazioni versate agli atti e di seguito elencate:

N.	DITTA	PROT.	DATA
1	Giuseppe A. Zanotto	2015/03467	16/01/2015
2	Gabriele Soppelsa	2015/03474	20/01/2015

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;

Udito l'intervento:

ASSESSORE - MUNARI LINDA

Si tratta dell'approvazione della variante all'Art. 25 lettera k) del Piano degli interventi che riguarda la normativa tecnica inerente alle varianti prima casa. Le varianti prima casa, ricordo giusto a grandi linee per inquadrare la questione, sono una serie di richieste pervenute dai privati a seguito dell'apertura di un bando da parte del Comune che riguardava l'ampliamento di edifici esistenti o la costruzione di nuovi edifici da vincolare come destinazione ad un familiare o ad un congiunto ristretto entro un certo grado di parentela. La variante è stata adottata dal Consiglio comunale nel luglio del 2013, approvata poi a più riprese. A seguito dell'approvazione, sono cominciate a pervenire in area 5^a Urbanistica le prime richieste di interventi edilizi ai sensi dei bandi e le richieste di parere preventivo per chiarire l'applicabilità di quanto era stato approvato. Molti aspetti a seguito di queste richieste sono risultati controversi o diversamente interpretabili e dato che la cosa rischiava di ingenerare errori o disparità di trattamento, cosa che si voleva evitare, si è ritenuto opportuno andare verso una modifica delle norme in modo da riuscire a dare un'interpretazione univoca e non avere problemi per quanto riguarda l'interpretazione di quegli articoli normativi, quelli che interessavano le varianti prima casa.

Abbiamo adottato la variante al Piano degli interventi di cui parliamo stasera nel Consiglio comunale del 6 novembre 2014, la variante è stata adottata, è stata pubblicata, messa in visione; a seguito della pubblicazione sono pervenute due osservazioni da parte di Giuseppe Zanotto e di Gabriele Soppelsa nel gennaio del 2015. Delle osservazioni si è discusso nella Commissione territorio del 23 febbraio 2015. Gli

uffici hanno presentato le loro controdeduzioni condivise, per cui un'osservazione è stata parzialmente accolta e l'altra è stata respinta.

Chiedo ai signori Consiglieri a questo punto, data la tecnicità delle osservazioni e il fatto che le abbiamo viste insieme in Commissione, se ritengono opportuno che vengano discusse in questa sede e spiegate, cosa che farò ovviamente volentieri, però lo chiedo.

Con voti favorevoli n. 17, espressi dai n. 17 consiglieri votanti con l'ausilio del sistema elettronico di cui all'art. 71 del vigente regolamento del Consiglio Comunale, su n. 22 consiglieri presenti, essendosi astenuti n. 5 consiglieri (Bizzotto, Conte, Finco, Marin, Monegato);

DELIBERA

1. **di concordare** con le proposte di controdeduzione alle osservazioni elaborate dall'Area V Urbanistica di cui all'**Allegato 1** alla presente deliberazione;
2. **di approvare** la Variante alle Norme Tecniche Operative del P.I. di cui **all'Allegato 2** alla presente deliberazione;
3. **di dare mandato** al Dirigente dell'Area V Urbanistica di adeguare le Nto del P.I. in conformità a quanto stabilito ai precedenti punti 1) e 2);
4. **di dare mandato** al Dirigente dell'Area V Urbanistica di depositare la Variante approvata presso la sede comunale (Area V Urbanistica, Piazza Castello degli Ezzelini n.11);

Allegato di N. 10 FACCIARE
a deliberazione C.C. N. 22 del 26-03-2015
Il Presidente Il Segretario Comunale

ALLEGATO 1

Allegato alla deliberazione
di Consiglio Comunale
N. 22 in data 26 MAR. 2015



COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

IL SEGRETARIO

Il Segretario Generale
dott. Antonello Accadia

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"

ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004
(adottata con Deliberazione di Consiglio comunale n.93 del 06/11/2014)

FASCICOLO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI



**PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE ALLE
OSSERVAZIONI ALLA 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"**

(adottata con Deliberazione di Consiglio comunale n. 93 del 06/11/2014)

N.	DITTA	PROT.	DATA
1	Giuseppe A. Zanotto	2015/03467	16/01/2015
2	Gabriele Soppelsa	2015/03474	20/01/2015

N° progressivo	Protocollo	Data	Nome
1	2015/03467	16/01/2015	Giuseppe A. Zanotto

Contenuto sintetico dell'osservazione:

Nella osservazione si argomenta la necessità/opportunità di estendere l'applicabilità della variante normativa in argomento anche agli interventi non qualificati e normati come "Accordo pubblico-privato da destinare a prima casa" ma approvati con la stessa deliberazione. Trattasi di modifiche cartografiche e altre previsioni di PI inserite in sede di approvazione ma non soggette all'obbligo di convenzione, che hanno comunque comportato modifiche alla zonizzazione funzionale o ai parametri dello strumento operativo.

Si chiede, inoltre, la correzione di un refuso inserito nel terzo periodo dell'art. 25 lettera k).

Proposta di controdeduzione:

Si esprime parere parzialmente favorevole all'accoglimento della osservazione in quanto la necessità di precisare in sede di progetto edilizio l'esatta localizzazione dei manufatti si ha nei casi in cui l'area interessata dall'intervento risulta graficizzata come ambito di accordo e non tanto come zonizzazione del P.I. Infatti, nell'ipotesi di zonizzazione, non risulta ammissibile interessare aree fuori zona se non marginalmente a seguito del passaggio di scala o in sede di strumento attuativo (10% del perimetro e dell'area).

Questa la modifica conseguente all'accoglimento parziale:

k) per gli ambiti indicati in cartografia come "Accordo pubblico-privato per aree da destinare a prima casa" sono ammessi gli interventi edilizi definiti **dall'abaco o** 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 (...);

L'osservazione viene invece accolta per quanto riguarda la sola correzione del seguente refuso: "Quando la cartografia di P.I. è localizza il solo fabbricato oggetto di cambio... " per cui sarà correttamente riscritta come segue: "Quando la cartografia di P.I. **è** localizza il solo fabbricato oggetto di cambio..."

N° progressivo	Protocollo	Data	Nome
2	2015/03474	20/01/2015	Gabriele Soppelsa

Contenuto sintetico dell'osservazione:

L'osservazione argomenta l'ammissibilità di realizzare costruzioni interrato fuori sagoma dei corpi di fabbrica realizzati in ampliamento di annessi rustici disciplinati dalla variante "prima casa". Nello specifico il richiedente segnala una presunta disparità derivante dal diverso comportamento nel caso si tratti di fabbricato con cambio d'uso senza ambito di localizzazione dell'ampliamento ammesso (dove l'interrato è ammesso solo entro ambito di sedime fuori terra dell'esistente e del previsto ampliamento) rispetto al caso in cui il PI localizzi l'area edificabile (interrato entro il limite del 60% della superficie rimanente dell'ambito del lotto).

Proposta di controdeduzione:

Premesso che sono comprensibili le valutazioni argomentate dal sig. Soppelsa Gabriele circa la difficoltà di individuare quale logica sottenda le differenti previsioni urbanistiche approvate con la variante in argomento. Ma nella sostanza non si condividono le conclusioni. In particolare si evidenzia che in area agricola ha titolo a costruire solo chi è in possesso dei requisiti previsti dalla legge, previo apposito piano aziendale, salva apposita previsione del P.I.

In realtà non si ravvisano presunte disparità o contraddizioni, in quanto il caso della localizzazione da parte del P.I. dell'ambito di accordo equivale a localizzazione di ZTO residenziale dove gli interrati sono già normati dal P.I. all'art.13 delle Nto nel limite del 60%. In caso di ampliamento di edifici isolati in area agricola con cambio d'uso, invece, era impossibile localizzare aree edificabili (ZTO di completamento) e dunque l'art. 13 delle Nto del P.I. (non oggetto di variante) deve applicarsi alla lettera come segue:

"Art.13 Costruzioni interrato"

Sono considerate costruzioni interrato quelle il cui estradosso superiore sia ovunque inferiore di almeno 30 cm alla quota del piano di campagna.

Sono ammesse costruzioni interrato fino al piano di campagna, esclusivamente qualora siano pertinenti ed accessorie ad edifici principali fuori terra.

La superficie utile della parte interrato potrà estendersi anche fuori del perimetro edificato per non oltre il 60% della superficie rimanente del lotto edificabile.

Tali costruzioni possono essere realizzate a confine e nel rispetto dell'art.17- distanze dalle infrastrutture della viabilità."

Per le motivazioni sopra illustrate si esprime parere non favorevole all'accoglimento della osservazione.

Contestualmente, per una lettura più omogenea della norma, si ritiene di modificare il dispositivo dell'art.25 lettera k) in merito alle costruzioni interrato come segue:

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 interrato potrà estendersi anche al di fuori ~~del sedime della superficie coperta (Sc)~~ dell'edificio sino ad occupare non oltre il 60% della superficie rimanente dell'area/ambito di accordo.

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA PROTOCOLLO GENERALE	E
N. 0003467 data 20/01/2015	
	

Spett.
Comune di Bassano del Grappa
Via Matteotti, 39
36061 Bassano del Grappa (VI)

Via PEC

Oggetto: Osservazioni variante N.T.O. art. 25 - comma k

Il sottoscritto Zanotto geom. Giuseppe Antonio presenta le seguenti osservazioni alla variante adottata per una migliore attuazione della stessa a tutti i casi che hanno beneficiato della variante "prima casa".

Dalla lettura delle aggiunte all'art. 25 comma k nella variante in oggetto, riferita alla cartografia come "Accordo pubblico-privato per aree da destinare a prima casa", si rileva che le stesse fanno riferimento solo a nuove aree/ambiti con "convenzione", quindi alle sole "nuove" aree edificabili, o ambiti edificabili, che sono soggette ad obbligo di accordo pubblico-privato con convenzione.

La variante "prima casa" però comprende anche aree od ambiti con sole varianti cartografiche, non soggette a convenzione in quanto derivano da aree edificabili preesistenti trasformate in lotti con edificabilità "predeterminata" (150 o 300 m² SU) ovvero altre fattispecie assimilabili nel caso siano riferite ad edifici esistenti senza nuovi ambiti edificabili. Al fine di poter applicare tale norma a tutti gli ambiti ricadenti nella cartografia come "Accordo pubblico-privato per aree da destinare a prima casa", nuovi o con variante cartografica, per una corretta ed uniforme applicazione a tutti i cittadini interessati, si chiede di aggiungere prima delle integrazioni previste un nuovo paragrafo con il seguente tenore:

"Le presenti disposizioni si applicano a tutti gli ambiti indicati in cartografia come "Accordo pubblico-privato per aree da destinare a prima casa", siano essi soggetti o meno a convenzione, ivi compresi quelli derivanti dalla modifica cartografica di aree edificabili preesistenti o assimilabili su edifici preesistenti".

Ritengo inoltre necessario riformulare un paragrafo della nuova formulazione, creandone due di nuovi, come segue:

Attuale

"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.”

Riformulato

“In sede di presentazione del progetto edilizio dovranno essere rappresentati con diversa grafia il perimetro delle superfici coperte (Sc) e il perimetro dell'ambito riportato in cartografia.

Se, per motivate esigenze di ordine morfologico, paesaggistico e fisico-funzionale, via sia la necessità di edificare al di fuori dell'ambito indicato in cartografia, comunque all'interno dell'area già in proprietà, come risultante nella convenzione succitata per i nuovi lotti edificabili, si dovranno rispettare le condizioni di seguito stabilite.”

Tale modifica appare condizione “necessaria” e non “opzionale” al fine di verificare se la costruzione ricade dentro l'ambito assegnato ovvero se ricade all'esterno rispetti le condizioni previste, usando il più possibile termini codificati (Sc) e non sinonimi al fine di rendere più lineare e meno interpretabile la lettura e la comprensione del testo.

Altro paragrafo con un refuso (fattispecie di applicazione per i fabbricati) e vi è da togliere una “è” dopo P.I..

Ritenendo che nell'applicazione concreta della norma difficilmente si potrà negare a qualsiasi cittadino l'edificazione al di fuori dell'ambito indicato in cartografia, in quanto non sono sindacabili i motivi “fisico-funzionali” che stanno alla base di un progetto, che ogni cittadino liberamente, nel rispetto dei già numerosi vincoli (distanze da confini, strade, edifici, nuova norma inserita art. 25/k, vincoli di zona, ecc.), tramite il proprio professionista ritiene utili/necessari per realizzare la propria abitazione come meglio crede per le proprie esigenze.

Sarebbe il caso quindi di rendere la norma “ordinaria” e non sottoposta a “motivate esigenze”, che sono difficilmente negabili e quindi non opponibili a nessun cittadino, indicando direttamente che l'edificazione in tali ambiti è regolata come indicato nella nuova norma.

Nei fatti una “regola” che si può disattendere con generiche dichiarazioni non serve e, se non serve, tanto vale toglierla e lasciare le norme essenziali.

In tale seconda ipotesi alternativa di modifica, semplificando e riducendo il tutto, avremmo un unico paragrafo:

"Le disposizioni che seguono si applicano a tutti gli ambiti indicati in cartografia come "Accordo pubblico-privato per aree da destinare a prima casa", siano essi soggetti o meno a convenzione, ivi compresi quelli derivanti dalla modifica cartografica di aree edificabili preesistenti o assimilabili su edifici preesistenti".

Distinti saluti.

Bassano del Grappa, 16.01.2015

Zanotto geom. Giuseppe Antonio



COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA PROTOCOLLO GENERALE	E
N. 0003474 data 20/01/2015	
	

Al Sig.Sindaco
del Comune di Bassano d.G.
via Matteotti n.39
Bassano del Grappa

e p.c. Al Dirigente
Dott. Renzo Cortese
della Area 5 Urbanistica
del Comune di Bassano d.Gr.

Oggetto : Osservazioni alla Variante alle N.T.O. del Piano degli Interventi con modifica dell'art.25 lettera K in riferimento alla Variante per l'individuazione di aree da destinare a prima casa e sistemazioni cartografiche adottata con Delibera del C.C. n.93 del 06.11.2014

Il sottoscritto Soppelsa Gabriele, residente a Bassano del Grappa in via San Donato n. 20, ha in corso la predisposizione del progetto di cambio d'uso con ampliamento di un fabbricato inserito nella variante al P.I. approvata con DCC. n.90 del 28.11.2013 (scheda n.17).

A tal riguardo una bozza del progetto è stata presentata per un parere preventivo alla Commissione Edilizia e alla Soprintendenza di Verona per l'aspetto paesaggistico con risposta positiva in merito all'impostazione generale. Allo stato attuale è in corso la stesura definitiva del progetto sulla base dei contenuti della Variante alle N.T.O. in oggetto e al Parere Preventivo dell'Area Urbanistica emesso in data 30.10.2014.

Come richiesto nel precedente parere preventivo, il sottoscritto intende realizzare una porzione interrata fuori sagoma ad uso cantina nella fascia pianeggiante compresa tra il fabbricato oggetto di cambio d'uso e l'annesso rustico esistente a sud; l'ampliamento interrato in progetto sarebbe servito dall'accesso interrato esistente a sud.

A tal riguardo la Variante alle N.T.O. con modifica dell'art.25 lettera k allo stato attuale non consente la realizzazione di locali interrati fuori sagoma nei casi in cui la cartografia della Variante localizza il solo fabbricato oggetto di cambio d'uso con ampliamento.

In tali condizioni il sottoscritto presenta le seguenti osservazioni in merito all'ultimo paragrafo dell'art.25 lettera K: "*La superficie interrata non potrà estendersi al di fuori del sedime dell'edificio esistente e del suo ampliamento*".

a) La norma è discriminatoria in maniera ingiustificata rispetto alle altre situazioni del Fascicolo 4 (cambi d'uso e ampliamenti) in cui è stata definita cartograficamente l'area d'ambito oppure rispetto al fascicolo 3 (interventi in zona agricola) o fascicolo 5 (Imprenditori agricoli). Per gli interventi in zona agricola in cui è stato definito nella scheda l'ambito e non il solo fabbricato, la Variante alle N.T.O. in oggetto consente infatti la realizzazione dell'interrato fuori sagoma.

b) Dall'esame del Fascicolo 4 della Variante per l'individuazione di aree residenziali da destinare a prima casa, non si capisce la logica con la quale in alcune schede è individuato il fabbricato oggetto di cambio d'uso e in altre anche la superficie d'ambito. Risulta per questo ingiustificato che a parità di Su concessa, si utilizzi un criterio diverso per la possibilità di realizzare locali interrati, in relazione alla diversa definizione cartografica ingiustificata del sito.

c) La Variante alle N.T.O. con modifica dell'art.25 lettera K consente la definizione dell'area d'ambito di pertinenza dell'edificio stesso pari a 1.000mq in sede di progettazione del nuovo edificio. In tali condizioni le schede dei cambi d'uso con ampliamento in cui è definito il fabbricato, sono assimilabili da punto di vista urbanistico alle schede in cui era definita preliminarmente l'area d'ambito, e quindi in entrambi i casi dovrebbe essere consentito costruire locali interrati fuori sagoma, perché altrimenti si verificherebbe una ingiustificata discriminazione fra le due diverse situazioni.

d) Si evidenzia inoltre che a fronte della non possibilità di poter realizzare interrati fuori sagoma per le schede in cui è stato evidenziato il solo fabbricato, per le schede in cui è stato localizzato l'ambito, si concede addirittura che la superficie coperta del fabbricato possa essere realizzata per 2/3 anche al di fuori della stessa area e con la Snr anche completamente al di fuori dell'ambito stesso. Appare evidente quindi la mancanza di equilibrio della norma per l'iniziale ingiustificata definizione cartografica.

e) Nelle N.T.O. vigenti e nel Regolamento edilizio non è inserita alcuna prescrizione che limita l'applicabilità dell'art.13 per le costruzioni interrate fuori sagoma dei fabbricati residenziali in zona agricola.

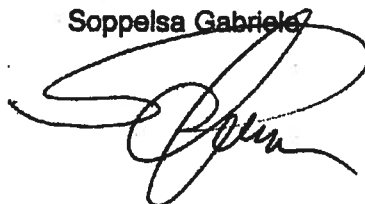
f) In via generale peraltro non si comprende la ragione per cui in zona agricola non si potrebbero costruire delle porzioni di edifici interrati fuori della sagoma del fabbricato principale al piano terra, ove non esistono limitazioni specifiche di tipo idrogeologico o di altra natura, visto che non esiste una tale limitazione nella normativa regionale e nazionale. Tale possibilità è ampiamente concessa in altri Comuni, magari commisurando

in percentuale la superficie dell'interrato fuori sagoma alla superficie del piano terra, oppure limitando o impedendo la realizzazione di rampe di accesso ecc., con lo scopo di modificare visivamente al minimo la superficie scoperta dell'area esterna (giardino, ecc.). Infatti se appare utile limitare l'edificazione fuori terra in zona agricola, come previsto peraltro dalla normativa regionale, non si capisce perché debba essere impedita la costruzione di parti di edifici interrati non visibili, soprattutto dove esistono già delle preesistenze. Si pensi ad esempio agli edifici residenziali o di altra destinazione che sono ubicati in zona agricola e che abbisognano di qualche piccolo ampliamento non realizzabile fuori terra e che potrebbero facilmente essere ampliati fuori sagoma, magari per realizzare la cantina o vani accessori mancanti all'interrato esistente sotto sagoma.

g) La scelta operata dalla norma comunale nel discriminare la costruzione o meno di vani interrati in funzione della perimetrazione del lotto o del fabbricato, risulta quindi molto contraddittoria e appare più il risultato di un errore conseguente alle due diverse ed ingiustificate individuazioni, che di una precisa scelta normativa-urbanistica, che sarebbe, francamente, incomprensibile.

Il sottoscritto chiede pertanto lo stralcio dell'ultimo paragrafo della Variante alle N.T.O. del P.I. con modifica dell'art 25 lettera K (La superficie interrata non potrà estendersi al di fuori del sedime dell'edificio esistente e del suo ampliamento) e quindi la possibilità di applicare l'art.13 "Costruzioni Interrate" delle N.T.O. vigenti nei limiti consentiti del 60% della superficie rimanente dell'area d'ambito definita in sede di progettazione di ogni singolo edificio con intervento edilizio diretto.

Soppelsa Gabriele



Bassano del Grappa 19.01.15

2)
Allegato di N. 2 FACCIATE
deliberazione C.C. N. 22 del 26-03-2015
Presidente Il Segretario Comunale

ALLEGATO 2

Allegato alla deliberazione
di Consiglio Comunale
N. 22 in data 26 MAR. 2015



COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

IL SEGRETARIO
Il Segretario Generale

don. Anionello Accadia

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"**

**Testo aggiornato
alle proposte di controdeduzione
alle osservazioni**

Area V Urbanistica

Il Dirigente
dott. Renzo Cortes



TITOLO - IV- ZONIZZAZIONE

Capo - I - COORDINAMENTO URBANISTICO

ART. 25 - ZONIZZAZIONE FUNZIONALE

Omissis

k) per gli ambiti indicati in cartografia come "Accordo pubblico-privato per aree da destinare a prima casa" sono ammessi gli interventi edilizi definiti dall'abaco o 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, nel rispetto delle condizioni di seguito stabilite.

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

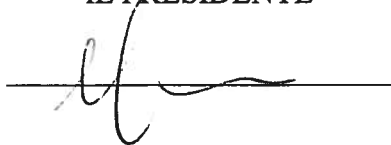
- La superficie coperta (Sc) di nuova realizzazione dovrà sovrapporsi per almeno 1/3 all'ambito indicato in cartografia;
- La superficie accessoria non residenziale (Snr), associata alla capacità edificatoria concessa dalla variante nei limiti di cui all'art. 9 delle presenti NTO, potrà essere realizzata 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. 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 della superficie coperta (Sc) dell'edificio esistente e del suo ampliamento.

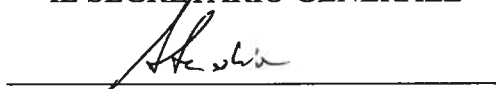
Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE



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

IL SEGRETARIO GENERALE



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. S. S. S.' with a horizontal line and a wavy flourish.

Copia su supporto informatico, costituita da un esemplare e da numero _2_ allegati per complessive numero _17_ 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, 13 aprile 2015

*Firmato digitalmente dall'incaricato
Federica Peron*