



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE AI SENSI DELL'ART. 50 COMMA 4 lettere b) ed i) DELLA L.R.

61/85

Edificio in contrà Ossati

VARIANTE PARZIALE N. 12

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

IL PROGETTISTA

ARCH. CAVEDON LUCA

Febbraio 2019

1. - GENERALITA'

Il Comune di Laghi è dotato di strumento Urbanistico Generale approvato con Deliberazione della G.R.V. n° 6195 del 3 dicembre 1985, tale strumento di pianificazione urbanistica del territorio comunale ha seguito nella sua attuazione i seguenti momenti temporali:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 4 del 12 aprile 1991 è stata approvata la variante parziale n° 1 al P.R.G. inerente la modifica dell'art. 21. delle N.T.A., approvata con D.G.R. n° 2191 del 16 aprile 1992;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 8 in data 13 marzo 1999 è stata adottata la variante parziale n° 2 al P.R.G. di "adeguamento alla L.R. 24/85", approvata con D.G.R. n° 2002 del 30 giugno 2000;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 13 in data 27 aprile 1999 è stata adottata la variante parziale n° 3 al P.R.G. di "adeguamento L.R. 12/99 – sottotetti", approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 27 del 17 luglio 1999, esecutiva dal 27 agosto 1999;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 2 in data 15 marzo 2002 è stata adottata la variante parziale n° 4 al P.R.G. di "modifica del vincolo cimiteriale", approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 27 del 15 giugno 2002, esecutiva dal 21 luglio 2002;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n° 30 del 21 dicembre 2002 è stata adottata la variante parziale n° 5 al P.R.G. di "nuova ubicazione zona industriale", approvata con D.G.R. n° 1239 del 30 aprile 2004;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n° 6 del 9 maggio 2003 è stata adottata la variante parziale n° 6 al P.R.G. di "adeguamento del Regolamento Edilizio (R.E.) e delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)", approvata con delibera di Consiglio

Comunale n° 18 del 30 luglio 2003, esecutiva dal 30 agosto 2003;

- con deliberazione della Giunta Comunale n° 56 del 20 dicembre 2003 è stata adottato il Piano Particolareggiato "Centro", approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 13 marzo 2004, esecutivo dal 10 aprile 2004.
- con deliberazione della Giunta Comunale n° 48 del 17 settembre 2005 è stata adottata la variante n° 1 al P.P. "Centro", approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 24 del 3 dicembre 2005, esecutiva dal 28 gennaio 2006.
- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 18 del 23 giugno 2006 è stata adottata la variante parziale n° 7 al P.R.G. di "nuovo parcheggio in contrà Molini", approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 06 ottobre 2006, esecutiva dal 30/12/2006;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 15 del 22 giugno 2011 è stata adottata la variante parziale n° 8 al P.R.G. di "Nuovo parcheggio in contrà Berta", approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 18 del 07/09/2011, esecutiva dal 23/09/2011;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 17 del 07/09/2011 è stata adottata la variante parziale n° 9 al P.R.G. di "Edificio in contrà Molini", approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 28 del 29/11/2011, esecutiva dal 18/12/2011;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 26 del 23/09/2014 è stata adottata la variante parziale n° 10 al P.R.G. "Opere viarie e sovrastrutture ad integrazione dello sviluppo del sistema paese – opere viarie", approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 3 del 04/02/2015, esecutiva dal 21/02/2015;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 5 del 22/03/2016 è stata adottata la variante parziale n° 11 al P.R.G. "Marciapiede lungo la SP82, parcheggio in loc. bivio Bruschi e parcheggio in loc. Zanconi", approvata con delibera di Consiglio

Comunale n° 19 del 05/07/2016, esecutiva dal 26/07/2016;

L'Amministrazione Comunale intende ora apportare un'ulteriore parziale variazione al proprio strumento urbanistico generale introducendo una modifica di indicazioni progettuali puntuali per un edificio ubicato in Contrà Ossati.

2. – AMBITO AMMINISTRATIVO COMUNALE – ANDAMENTO DEMOGRAFICO

Il Comune di Laghi è situato in Provincia di Vicenza a circa 9 Km. da Arsiero che è il centro più vicino.

Il Comune è formato da varie contrade sparse su un territorio molto vasto e distanti fra loro alcuni chilometri.

La struttura insediativa comunale è organizzata quindi in diciannove contrade di cui undici gravanti sul centro di Laghi e localizzate sulla valle omonima (Galgara, Laghi, Lorenzi, Lunardelli, Marogne, Menara, Molini, Peterlini, Roteche, Tretti, Vanzi) e otto localizzate sull'altipiano di Cavallara gravitante storicamente sul centro di Ossati (Berta, Bragioli, Chezzi, Cruzzi, Laita, Ossati, Silvestri, Zanconi).

La popolazione residente è di 130 abitanti alla data del 31/12/2018 e con un tasso di anzianità purtroppo elevato.

Il nucleo principale, dove trovano collocazione anche il municipio e la chiesa parrocchiale oltre agli altri principali servizi, si trova a ridosso dei laghetti dai quali il paese prende il nome.

Tale nucleo abitativo è situato nel fondo valle, con pareti scoscese nei versanti laterali, mentre la valle prosegue verso località Molini.

3. - OBIETTIVI PROGETTUALI – VARIANTI PREVISTE

La scelta dell'Amministrazione Comunale di procedere alla redazione della presente

variante parziale al Piano Regolatore Generale trae le sue motivazioni dalla necessità di intervenire compiutamente da parte della proprietà privata su un edificio esistente ubicato in contrà Ossati catastalmente identificato al foglio 20 mappale 1199 (evidenziato in grigio nell'area colorata verde) con annesso terreno identificato nei mappali 973-974 (evidenziato in verde) del Comune censuario di Laghi, come da sottostante estratto catastale:



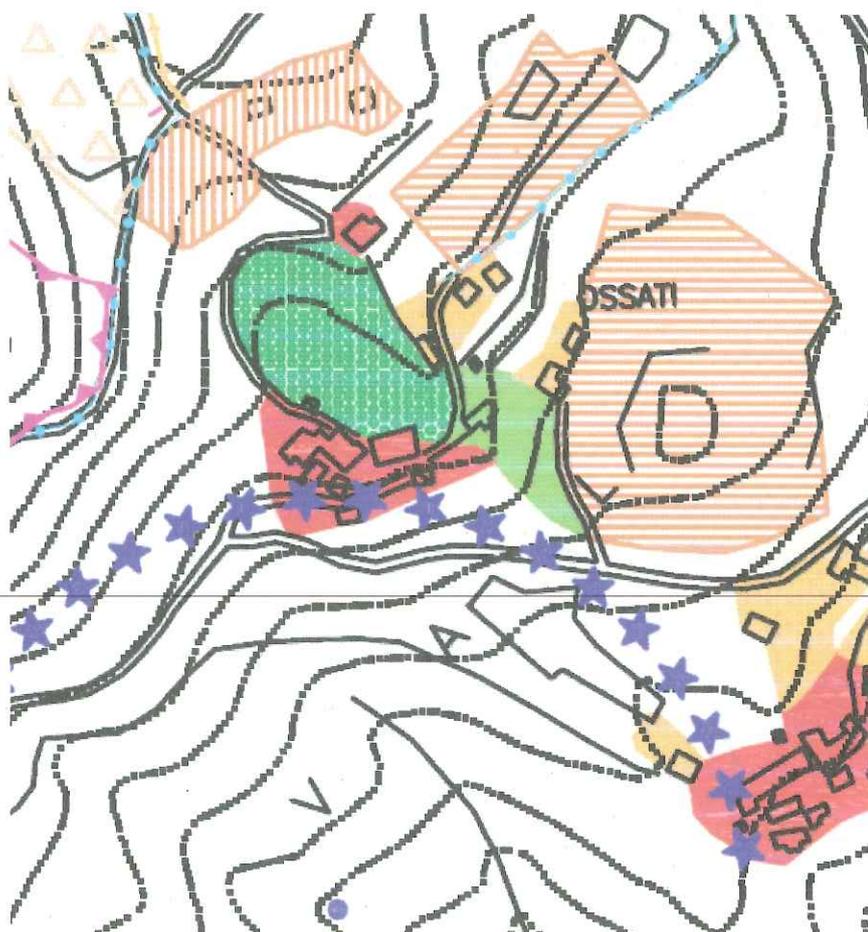
Tale edificio un tempo utilizzato quale "casello" per la lavorazione del latte è oggi in stato di abbandono ed in precario stato strutturale anche nelle parti un tempo riservate alla residenza, come ben visibile dall'allegata documentazione fotografica.

L'attuale Piano Regolatore Generale vigente include l'area di detto edificio nella Z.T.O. "A"

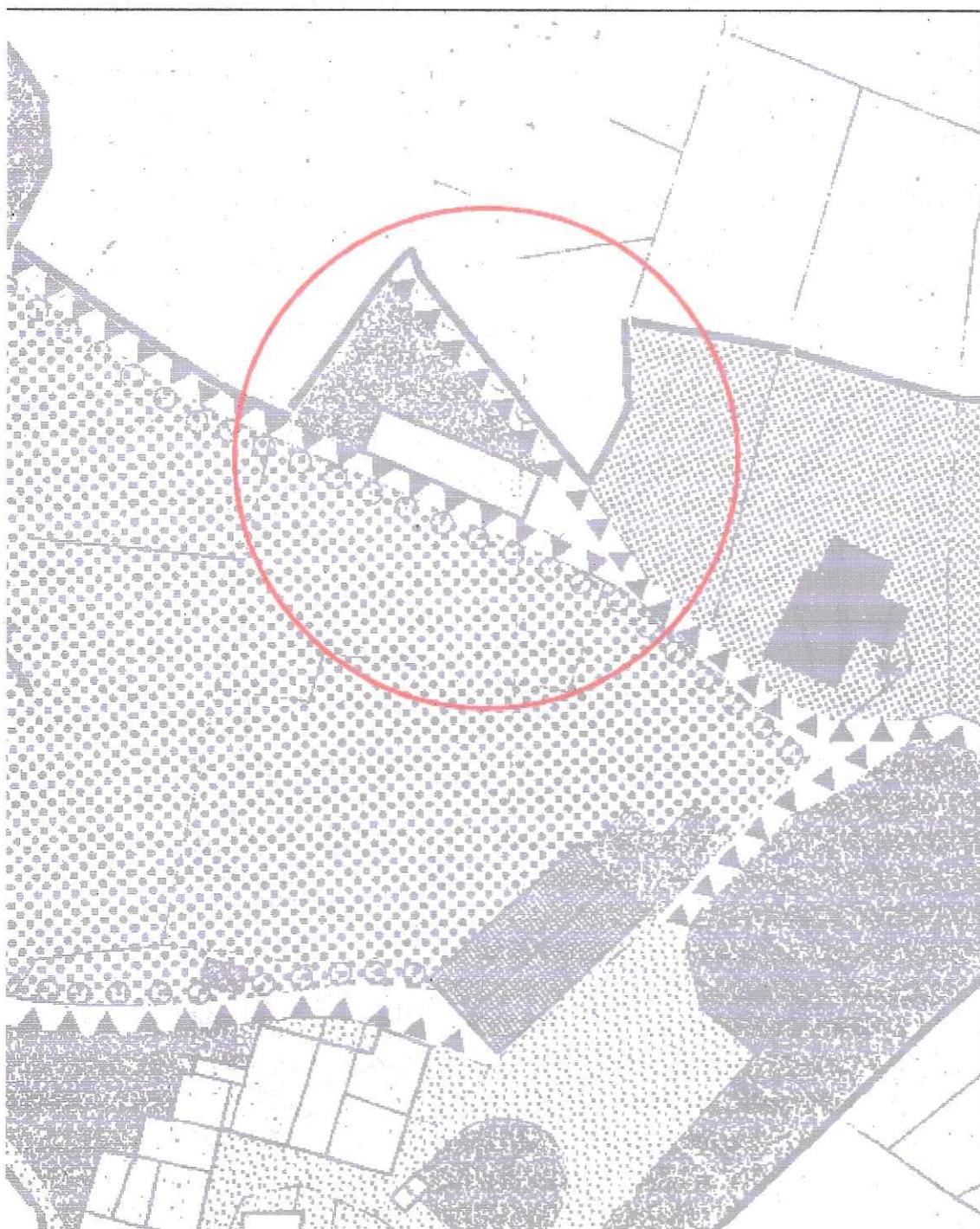
Centro storico – agglomerati insediativi e manufatti isolati di interesse ambientale” il tutto in base all’art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione che prevede ...” La Z.T.O. di tipo “A”, comprende la parte del territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

In questa Z.T.O., considerate le particolari condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Gli interventi ammessi sono quelli indicati nell’apposita cartografia in scala 1:500 con riferimento alle categorie di intervento definite nell’art. 20, senza obbligo di strumento urbanistico attuativo. “.....come da sottostante estratto planimetrico:



L'area dell'edificio è compresa nella zona di centro storico della contrada Ossati e il Piano Regolatore Generale vigente si compone di fatto per le contrade principali del paese di schede di analisi a scala 1:500 che identificano la superficie coperta degli edifici ed il tipo di intervento ad essi riservato dalle Norme Tecniche di Attuazione, come da sottostante estratto planimetrico:



purtroppo la perimetrazione dell'edificio riportata nella planimetria è lievemente diversa rispetto alla perimetrazione storica dell'edificio.

Tale perimetrazione con rilievo del piano terra sovrapposta alla planimetria di Piano Regolatore Generale è così individuata:



con la necessità di modificare la scheda del Piano Regolatore Generale vigente tramite le possibilità offerte dall'art. 50, comma 4, lettere b) ed i), della L.R. n. 61/85 che ammettono varianti parziali al Piano Regolatore Generale nel caso "b) le modifiche di indicazioni progettuali puntuali purché non comportino nuova edificazione o cambi di destinazioni d'uso;""i) le trasposizioni cartografiche e la correzione di errori connessi all'assunzione di una nuova base cartografica;"

Tale modifica geometrica è altresì accompagnata dalla modifica dell'attuale categoria di intervento "2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO" che così recita:

"Definizione: comprende case rurali a schiera che fanno parte del tessuto edilizio storico ed hanno mantenuto inalterato nel tempo l'impianto volumetrico e l'involucro esterno.

Interventi ammessi:

1.1 MANUTENZIONE ORDINARIA

Consiste nell'insieme di interventi periodici di protezione o riparazione da eseguire continuativamente sulle parti dell'edificio maggiormente degradabili con l'uso:

- a. tinteggiatura , riparazione anche con sostituzione parziale di singoli elementi dell'edificio (intonaci, pavimenti, pareti, serramenti, ecc.) con materiali aventi le caratteristiche originarie;
- b. sostituzione e ripristino di elementi accessori quali: rivestimenti esterni, grondaie, pluviali, coppi, ecc. con materiali aventi le caratteristiche originarie;
- c. sostituzione o integrazione degli impianti tecnici.

Gli interventi di manutenzione ordinaria devono essere realizzati nel rispetto delle norme dell'articolo 21.

1.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Consiste nell'insieme di interventi di riparazione o adeguamento compiuti con lunga periodicità, necessari a mantenere in uso ed arrestare un possibile maggiore degrado

dell'edificio con interventi limitati alle parti:

- a. consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, ripristino di solai di calpestio, di murature, di scale e di coperture;
- b. demolizione e costruzione di pareti divisorie purchè le opere non comportino modifiche sostanziali all'impianto distributivo salvo il caso di spostamenti per creazione di servizi (bagni, cucine, ecc.);
- c. opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino comunque aumento di volumi e di superfici utili quali ad esempio: impianto ascensore, isolamenti termici e acustici, impianti termici, idrici, igienico-sanitari, elettrici, canne fumarie, ecc. .

Gli interventi di manutenzione straordinaria devono essere realizzati nel rispetto delle norme dell'articolo 21.

1.3 RESTAURO

Consiste negli interventi a carattere conservativo che mirano, riconoscendo il carattere storico formale e materiale del manufatto, ad assicurare le migliori condizioni di godibilità e di stabilità fisica nel tempo, operando prevalentemente sul supporto fisico e sulle condizioni ambientali e d'uso dell'opera:

- a. il restauro degli elementi architettonici interni ed esterni senza modificazione planimetrica o altimetrica degli stessi, mediante operazioni di risanamento o rimessa a nuovo delle parti deteriorate, di consolidamento delle strutture e nella impossibilità di realizzare tali operazioni, mediante opere di sostituzione degli elementi non recuperabili con materiali aventi caratteristiche originarie;
- b. il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo dell'edificio e degli originari spazi liberi, quali corti, i giardini, gli orti;
- c. la ricostruzione sulla base documentale e di analisi delle parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- d. la eliminazione delle superfetazioni.

Gli interventi di restauro devono essere realizzati nel rispetto delle norme dell'articolo 21.

2.4 RISANAMENTO CONSERVATIVO

Consiste negli interventi atti ad assicurare migliori condizioni di abitabilità operando con lievi modifiche sulle strutture orizzontali:

- a. strutture orizzontali – solai: sono consentite lievi modifiche delle quote dei solai ad esclusione delle volte che dovranno essere mantenute e restaurate .

Gli interventi di risanamento conservativo devono essere realizzati nel rispetto delle norme dell'articolo 21.

nella categoria di intervento 5 "RISTRUTTURAZIONE GLOBALE CON TRASFORMAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO" che così recita:

"Definizione: comprende annessi rustici che fanno parte del tessuto edilizio storico per i quali è prevista una riqualificazione complessiva che ne recuperi le potenzialità ad uso abitativo."

Interventi – prescrizioni:

omissis

5.3 RISTRUTTURAZIONE GLOBALE:

Consiste negli interventi atti a realizzare migliori condizioni di abitabilità operando con modifiche sulle strutture orizzontali e sull'involucro esterno:

- a. *strutture verticali: è ammesso l'ampliamento del volume nei casi in cui è previsto l'allineamento di gronda;*
- b. *strutture orizzontali: sono consentite modiche delle quote dei solai ad esclusione delle volte;*
- c. *involucro esterno – facciata anteriore: dovranno essere mantenute le aperture del fienile ove esistenti nel sottotetto e tamponate con serramenti in vetro e legno; nuove aperture devono essere realizzate nel rispetto degli allineamenti dei fori esistenti e secondo le prescrizioni dell'articolo 21 punto 3; facciata posteriore è consentita la realizzazione di nuove aperture nel rispetto degli*

allineamenti dei fori esistenti e secondo le prescrizioni dell'articolo 21 punto 3;

d. impianto distributivo: è consentita la ridefinizione;

Gli interventi di ristrutturazione globale devono essere realizzati nel rispetto delle norme dell'articolo 21."

Ed è indubbio che con tale previsione non viene assegnata nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso in quanto trattasi esclusivamente di adeguare lo strumento urbanistico alla realtà dei luoghi esistenti ben prima della redazione del Piano Regolatore Generale.

Si evidenzia altresì che la nuova categoria di intervento prevede, tramite la ristrutturazione globale, un qualificato e generale intervento di recupero del complesso edilizio.

In base a tali assunti la planimetria di Piano Regolatore Generale riferita alla contrada Ossati viene come di seguito modificata per le sole esigenze del citato edificio:



4. - NORMATIVA DI APPLICAZIONE

L'articolo 50 della L.R.V. 61 del 27 giugno 1985 (varianti parziali), prevede:

“4. Sono adottate e approvate dal comune con la procedura prevista ai commi 6 e 7 le varianti parziali che interessano:

omissis

b) le modifiche di indicazioni progettuali puntuali purché non comportino nuova edificazione o cambi di destinazioni d'uso;

omissis

i) le trasposizioni cartografiche e la correzione di errori connessi all'assunzione di una nuova base cartografica;

omissis

Tale normativa a seguito dell'approvazione dell'art. 18 della L.R.V. 32/2013, modificato dal comma 9 dell'art. 63 della L.R.V. 30/2016, dispone che *“le varianti allo strumento urbanistico generale consentite in deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, alla data di entrata in vigore della presente legge, nonché quella prevista dall'articolo 16, possono essere adottate fino all'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT)”*. ossia la P.A. può adottare tali tipi di variante al P.R.G. entro il sopracitato termine temporale.

Si dichiara il rispetto dei parametri indicati dalle circolari regionali n. 6 del 23/06/1998 e n. 1 del 14/01/1999.

La variante parziale a “rito abbreviato”, come quella prevista nel caso in esame, ha le caratteristiche per essere individuata nel comma 4, lettere b) ed i), della citata legge, con efficacia, dopo l'approvazione consiliare, entro trenta giorni dalla pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

5. - TRASPOSIZIONE CARTOGRAFICA DELLA VARIANTE

Come già specificato la planimetria del P.R.G. vigente in scala 1:5000 già aggiornata cartograficamente e informatizzata secondo le "grafie e simbologie unificate", su base Carta Tecnica Regionale (C.T.R.), non viene modificata in quanto l'area dell'edificio è già prevista in zona "A" viene invece modificata la planimetria in scala 1:500 della contrada "Ossati" come da monografie allegate alla presente.

6. - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

La presente variante non introduce modifiche al dimensionamento del P.R.G. secondo i rapporti ed i limiti attualmente vigenti.

7. - VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

Ai sensi della D.G.R.V. n 2948 del 6 ottobre 2009, è stata redatta apposita perizia asseverata della non necessità della redazione della valutazione di compatibilità Idraulica in quanto si è accertata la mancanza di interferenze che tale variante parziale n° 12 ha con i dissesti idraulici presenti o potenziali e le possibili alterazioni del regime idraulico che le trasformazioni d'uso del suolo possono venire a determinare.

La proposta di variante è infatti inerziale rispetto all'utilizzo delle aree oggetto di pianificazione riservando alle stesse l'intervento di recupero dell'immobile già previsto dal PRG vigente modificando puntualmente unicamente la sagoma dell'edificio esistente, garantendo quindi la medesima situazione ante variante nei riguardi delle problematiche idrauliche.

8. - CONCLUSIONI

Visti i contenuti della proposta progettuale, che non incidono sui criteri informativi e sulle

caratteristiche essenziali del piano vigente, gli elaborati costituenti la variante redatta ai sensi dell'art. 50, comma 4, lettere b) ed i) della L.R. 61/85, così come previsto dalla normativa regionale, sono:

- a) Relazione illustrativa di progetto;
- b) Tav. 1 – Estratto P.R.G. vigente Contrada "Ossati" - scala 1:500;
- c) Tav. 2 – Estratto P.R.G. di variante Contrada "Ossati" - scala 1:500;
- d) Documentazione fotografica;
- f) Dichiarazione asseverata, in originale, della non necessità della redazione della valutazione di compatibilità Idraulica così come previsto dalla D.G.R.V. n 2948 del 6 ottobre 2009 da inoltrare al competente Ufficio del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta con sede a San Bonifacio (VR) (ex competenza dell'Ufficio Regionale del Genio Civile di Vicenza) prima dell'adozione della variante;

Successivamente all'adozione della variante, per la sua definitiva approvazione consiliare, verranno prodotte nei termini prescritti:

- relazione con l'inserimento delle osservazioni pervenute;
- Nuova serie di elaborati modificati in base alle osservazioni recepite dal Consiglio Comunale.

Schio li, 06 febbraio 2019.

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti
Consorzio Provinciale di Vicenza
IL PROGETTISTA
(Cavedon arch. Luca)
LUCA
CAVEDON
N° 1135