



COMUNE di
LASTEBASSE
Provincia di Vicenza

P.I.

P.R.C.
P.I.

Piano degli Interventi
(art. 17, L.r. 11/2004)

Elab.

N.T.A.

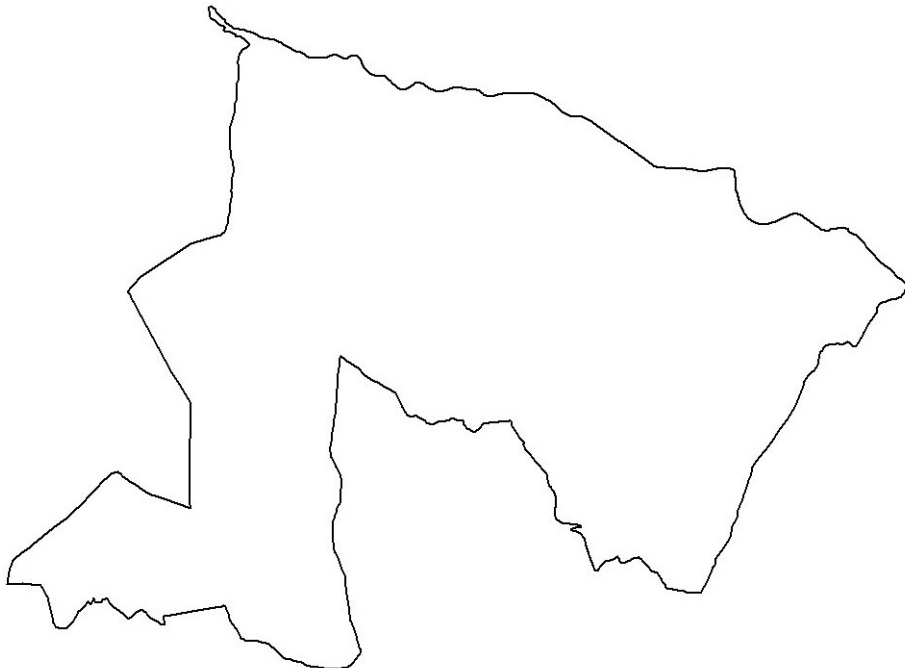
NORME TECNICHE ATTUATIVE
ESTRATTO ARTICOLI MODIFICATI

VARIANTE 2023 - SCHEDE PUNTUALI

Approvata con DCC n. 37 del 27.11.2023

Il Sindaco
Emilio Leoni

Ufficio Tecnico
Alessandro Fiorentini



Il Progettista
Fernando Lucato

NOVEMBRE 2023

Estratto degli articoli oggetto di Variante PRG/PI 2023

- art. 1
- art. 10
- art. 16
- art. 18

Art. 1 - ELABORATI DI PROGETTO DEL PRG/PI

Gli elaborati di progetto del PRG/PI sono:

- TAV. 13.1.1 (1 – 2): P.R.G. INTERO TERRITORIO COMUNALE, scala 1:5000
- TAV. 13.3.1.3 P.R.G. ZONE SIGNIFICATIVE - ALTOPIANO FIORENTINI, scala 1:2000
- TAV. 13.3.2 (1 – 2): ZONE SIGNIFICATIVE "Centri storici" scala 1:1000
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- REGOLAMENTO EDILIZIO
- Allegato A – Schede puntuali degli edifici in ambito montano
- RECREG – Registro comunale elettronico dei crediti edilizi

Art. 10 - LE MALGHE E I BAITI

Nella tavola allegata all'Allegato A sono individuate le malghe e i baiti presenti all'interno del territorio comunale, sia quelle che hanno conservato la funzione agricola sia quelle che, per motivi tecnici e gestionali, hanno progressivamente perso questa connotazione, rendendosi più adatte a un eventuale cambio di destinazione d'uso.

Per ogni edificio individuato e descritto nelle allegate schede, vengono indicate le modalità di intervento ammissibili e le relative destinazioni d'uso consentite, con lo scopo prioritario di non compromettere il valore culturale degli edifici stessi.

In caso di crolli, parziali o totali, dovuti ad eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione delle parti demolite, con l'esclusione delle superfetazioni contrastanti con i valori dell'edificio, nei limiti del volume e della superficie ammessa.

In sede rilascio del titolo edilizio il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione Edilizia, può prescrivere la sistemazione degli spazi scoperti pertinenti l'edificio, mediante il recupero degli elementi di valore storico, artistico o di particolare valore per le tecniche costruttive usate.

Gli interventi che interessano le malghe, compresi quelli di ordinaria e straordinaria manutenzione, sono soggetti alla presentazione di un progetto, i cui elaborati devono essere redatti come disposto dal Regolamento Edilizio.

Gli elaborati di progetto dovranno inoltre contenere uno studio analitico preliminare dell'edificio, con particolare riferimento alle trasformazioni subite, lo stato di fatto dell'edificio (rilievo quotato, descrizione dei materiali e delle tecniche usate, condizioni statiche), lo stato di fatto degli spazi scoperti (rilievo quotato del terreno, alberature, pavimentazioni esterne, recinzioni) e ogni altro eventuale documento necessario a descrivere i caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati.

In fase di cantiere si dovranno valutare i singoli interventi alla luce del rispetto delle Misure di Conservazione (ex DGRV 786/2016 e s.m.i.), anche per le specie presenti o potenzialmente presenti nel quadrante di pertinenza dell'atlante distributivo delle specie (ex DGRV 1400/2014).

La disciplina degli interventi e le destinazioni d'uso relative alle singole malghe risultano vincolanti in sede di determinazione del progetto.

Gli interventi ammessi e le relative modalità sono descritte nelle schede comprese nell'allegato A) con il seguente significato:

➤ **L'individuazione dell'edificio comprende:**

- Edificio n. in riferimento alla Tavola allegata all'Allegato A e denominazione;
- Estremi catastali;
- Località;
- A.T.O. in riferimento al PATI;
- Estratto Ortofoto nella versione AEGEA 2018;
- Estratto Catastale
- Foto

➤ **Parametri edificio originario** (volume, altezza/piani, superficie coperta): sono eventualmente riportati a titolo ricognitivo con l'indicazione della fonte del dato che dovrà essere verificato in sede di richiesta di titolo edilizio.

➤ **Riferimento Piano d'Area:** è riportata l'eventuale numerazione assegnata al manufatto dal Piano d'Area Altopiano Tonezza-Fiorentini "Variante 2" approvata con DGR n.4233 del 29.12.2009¹.

➤ **Grado di tutela:** indica il grado di tutela assegnato in riferimento all'art. 53 delle N.T. del PATI

Grado 1 – Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lgs n. 42/04 e s.m.i.

Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale, gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, gli edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione del centro urbano e del suo territorio.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale e architettonico, degli ambienti interni;
- conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto. Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.

Grado 2 – Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lgs. n. 42/04 e s.m.i.

Riguarda edifici e manufatti – di pregio architettonico, aventi elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi), di valore ambientale, culturale, tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali mediante limitati interventi edilizi.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei parametri esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli

¹ Primo Piano d'Area approvato con Provvedimento del Consiglio regionale 192 del 29. 11.1966 (Bur 6/1997); Variante 1 al PdA approvata con Delibera del Consiglio Regionale n. 60 del 22.06.1999 (BUR 77/1999); Variante 2 al PdA approvata con DGR n.4233 del 29.12.2009 (BUR 24/2009).

ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;

- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,50 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.

Grado 3 – Edifici di interesse ambientale e paesaggistico

Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici lungo le strade di borgo, edifici dei nuclei storici extraurbani.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,50 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Grado 4 – Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale

Riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali, e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei

prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;

- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,50 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Grado 5 – Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario

Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che dovranno essere ricondotti a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico;
 - sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;
 - demolizione senza ricostruzione per i manufatti in contrasto con l'ambiente
- **Interventi ammessi:** sono precisati gli ulteriori interventi ammessi finalizzati al recupero del manufatto secondo gli obiettivi enunciati dal PATI per l'ATO di montagna n. 5 (Fiorentini Val delle Lanze), nel rispetto delle prescrizioni e delle seguenti definizioni:
- ricostruzione vincolata: l'edificio può essere ricostruito nel rispetto di:
 - localizzazione indicata;
 - schema tipologico;
 - prescrizioni
 - ricostruzione vincolata con traslazione: oltre alla ricostruzione vincolata è ammessa la traslazione della ricostruzione entro l'ambito indicato, con possibile variazione non superiore a 10,0m;
 - ampliamento: è indicata l'entità massima del possibile ampliamento, nel rispetto dell'art. 21 del Piano d'Area o dell'art. 20 delle NT del PATI.
 - altro: sono riportati eventuali interventi ammessi non rientranti nella casistica precedente.
- **Schema:** in caso di ricostruzione, ricomposizione o ampliamento, è riportato lo schema planivolumetrico al quale l'intervento deve uniformarsi, con possibile variazione nella composizione dei fori nel rispetto dei caratteri originari.
- **Destinazioni d'uso:** è la destinazione d'uso ammessa. Previa deliberazione di G.C. possono essere ammesse funzioni complementari garantendo la salvaguardia e il potenziamento della vocazione agricola e agrituristica e promuovendo il potenziamento della ricettività per incentivare il turismo di visitazione nella zona, nel rispetto della normativa dell'art. 21 del NdA del Piano d'Area.
- **Intervento realizzato:** segnala lo stato di attuazione rispetto all'originaria previsione del P.R.G. Conseguentemente:

- sul volume esistente sono ammessi gli interventi previsti dal grado di tutela;
 - gli interventi di ampliamento o ricomposizione indicati si riferiscono allo stato di fatto ante tali interventi.
- **Prescrizioni:** riportano eventuali ulteriori indicazioni che risultano prescrittive.
- **Riferimento al PATI, vincolo paesaggistico, Pericolosità PAI/PGRA:** sono richiamate eventuali indicazioni sovraordinate.

In recepimento del Parere VINCA 195/2023, si precisa che l'attuazione degli interventi è subordinata:

- A. al rispetto dei divieti e degli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., e delle misure di conservazione (DD.G.R. n. 2371/2006, 786/2016, 1331/2017, 1709/2017);
- B. all'impiego esclusivo di specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone, ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.;
- C. al rispetto delle prescrizioni del parere n. 97 del 10/05/2021 della Commissione Regionale VAS.

Le indicazioni riportate nell'allegato A (schede e tavola di riscontro) sono prevalenti rispetto a quelle del previgente PP.

Per quanto non diversamente si rimanda alla disciplina generale del Piano.

Art. 16 - STRUTTURE RICETTIVE

Nella tavola Allegata all'Allegato A sono individuate le strutture destinate alle attività turistico-ricettive esistenti ed in progetto che trovano riscontro nelle schede di cui all'allegato A:

- A. Albergo Fiorentini;
- B. Albergo Coston;
- C. Colonia montana "Baita al Sole".

Destinazioni d'uso:

- attività alberghiera;
- residenza collettiva;
- campeggio annesso all'attività alberghiera, con esclusione di strutture fisse;
- strutture di servizio all'attività sciistica.

Disciplina degli interventi

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, adeguamento igienico sanitario;
- ristrutturazione dei fabbricati esistenti con possibilità di ampliamento previa la conservazione delle strutture tipologiche e costruttive originarie.
- realizzazione di percorsi pedonali, aree attrezzate e elementi di arredo tali da incentivare e migliorare la fruizione, anche estiva, dei luoghi;
- ampliamento e adeguamento degli spazi a parcheggio;
- realizzazione di un'area per un turismo all'aperto (campeggio), come estensione funzionale alle strutture alberghiere esistenti, che dovranno fornire adeguato supporto funzionale, non essendo consentita l'installazione di attrezzature permanenti o di rimessaggio.
- realizzazione di aree attrezzate per attività sportive estive (basket, pallavolo, pattinaggio) e invernali (pattinaggio su ghiaccio).

Gli interventi consentiti devono essere realizzati contestualmente alla sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza dell'edificio, con particolare riguardo ai parcheggi e all'accesso e innesto sulla viabilità principale, nonché alla sistemazione degli annessi esistenti, al fine di consentire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale circostante.

Gli ampliamenti devono armonizzarsi con l'edificio esistente; tutti gli interventi devono prevedere l'uso di tipologie, materiali e tecnologie costruttive proprie dell'edilizia tipica della zona, nonché l'eliminazione degli elementi e delle parti improprie eventualmente esistenti. Devono essere salvaguardati tutti gli elementi tipici esistenti caratterizzanti l'intorno, quali stucchi, balaustre, muriere in pietra, ecc.

In fase di cantiere si dovranno valutare i singoli interventi alla luce del rispetto delle Misure di Conservazione (ex DGRV 786/2016 e s.m.i.), anche per le specie presenti o potenzialmente presenti nel quadrante di pertinenza dell'atlante distributivo delle specie (ex DGRV 1400/2014).

In recepimento del Parere VINCA 195/2023, si precisa che l'attuazione degli interventi è subordinata:

- A. al rispetto dei divieti e degli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., e delle misure di conservazione (DD.G.R. n. 2371/2006, 786/2016, 1331/2017, 1709/2017);
- B. all'impiego esclusivo di specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone, ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.;
- C. al rispetto delle prescrizioni del parere n. 97 del 10/05/2021 della Commissione Regionale VAS.

Art. 18 - BAITO DEL SOGLIO D'ASPIO
Vedi disciplina di cui all'art. 10 e scheda n. 19 nell'allegato A.

ALLEGATO: INDICAZIONI PLANIVOLUMETRICHE DI PROGETTO
Vedi disciplina di cui all'art. 10 e schede allegato A.