



SINDACO  
Valerio Favero

UFFICIO TECNICO  
Bernardo Dissegna  
Francesca Quarisa

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004  
**PIANO DEGLI INTERVENTI**

---

P.I.  
Variante n.4

---

RELAZIONE PROGRAMMATICA

---

# Indice

1.1	<b>Il Quadro della Pianificazione Comunale</b> . . . . .	2
2.2	<b>Inquadramento urbanistico nel P.R.C.</b> . . . . .	4
2.2.1	<b>Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.)</b> . . . . .	4
2.2.2	<b>Piano degli Interventi (P.I.)</b> . . . . .	6
3.3	<b>Variante Puntuale n.4</b> . . . . .	11
3.3.1	<b>Contenuto della Variante Puntuale n.4</b> . . . . .	11
3.3.2	<b>Descrizione del progetto denominato "Ex Case Isotton - Bombarda"<sup>1</sup></b> . . . . .	16
4.4	<b>Elaborati</b> . . . . .	19

---

<sup>1</sup> *Testo estratto dalla Richiesta di Variante al Piano degli Interventi redatta dal progettista*



## 1.1 Il Quadro della Pianificazione Comunale

La Legge Urbanistica Regionale 11/2004, come evidenziato all'art.2, stabilisce i criteri e gli indirizzi degli strumenti di pianificazione per conseguire un miglioramento complessivo della qualità della vita, per la promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

La pianificazione urbanistica comunale, ai sensi dell'art.12 si esplica con il **Piano Regolatore Comunale (P.R.C.)** formato a sua volta da due diversi strumenti:

- il **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)**, è lo strumento di pianificazione *"che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale"* (art.12, comma 2 - L.R. 11/2004).
- il **Piano degli Interventi (P.I.)** è lo strumento urbanistico che *"in coerenza e in attuazione del P.A.T. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità"* (art.12, comma 3 - L.R. 11/2004).

Il Comune di Possagno ha avviato il rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio attraverso l'**approvazione della componente strategica e strutturale** in co-pianificazione con la Provincia di Treviso e assieme ai Comuni di Paderno del Grappa, Crespano del Grappa (oggi confluiti nel Comune di Pieve del Grappa) e Castelvico. L'approvazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale denominato "Diapason" è avvenuta in sede di Conferenza dei Servizi il 19/10/2010 e ratificato con Delibera di Giunta Provinciale n. 332 del 22/11/2010. Conseguentemente all'approvazione del P.A.T.I. è stato adottato il **Primo Piano degli Interventi** con D.C.C. n. 25 del 22/09/2014 (sostituita dalla deliberazione n. 33 del 30/07/2018) e **approvato** con successiva D.C.C. n. 40 del 29/11/2018 revisionando gli elaborati del previgente P.R.G., rendendoli conformi alla L.R. 11/2004, alle prescrizioni del P.A.T.I. e agli strumenti pianificatori sovraordinati, costituendo pertanto la base tecnica di riferimento per le successive varianti al Piano degli Interventi. Successivamente il Consiglio Comunale ha adottato la **Variante n. 1 al Piano degli Interventi** con D.C.C. n. 14 del 28/07/2020 e successiva **approvazione** avvenuta con D.C.C. n. 4 del 24/02/2021. Con l'entrata in vigore della **L.R. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla Legge Regionale 11/2004"** e a seguito del provvedimento n. 668 del 15 maggio 2018 con la quale la Giunta regionale del Veneto ha approvato la definizione, ai sensi dall'art. 4 della legge regionale n. 14/2017, della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei, si è provveduto ad attivare l'iter di **adeguamento del P.A.T. approvato alle di-**



**spozizioni sovraordinate della L.R. 14/2017 e alla D.G.R. 668/2018.** Con D.C.C. n.12 del 28/07/2020 è stata quindi approvata la specifica Variante al P.A.T.I. recependo la quantità massima assegnata di consumo di suolo pari a 4,16 ha, approvando contestualmente il perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata divenuti principale campo di applicazione per la successiva L.R. 14/2019.



## 2.2 Inquadramento urbanistico nel P.R.C.

L'area in cui ricade il progetto di riqualificazione urbanistica è classificata dal Piano degli Interventi del comune di Possagno come zona Sa "Area per l'istruzione". Per una migliore comprensione si riporta l'ambito di variante negli elaborati del PAT e del PI aggiornati alla Variante Generale approvata con D.C.C. n. 38 del 28/07/2021.

### 2.2.1 Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.)

*Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale*

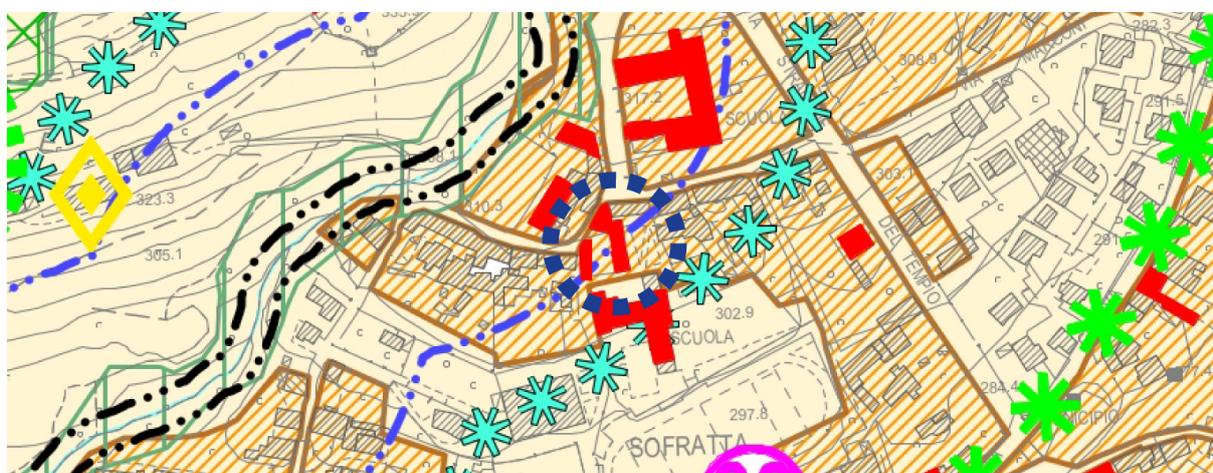


Figura 2.1: Estratto Tav. 1 con evidenziato l'ambito d'intervento

L'ambito d'intervento denominato "Ex Case Isotton - Bombarda" ricade all'interno di:

-  Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 2 (art. 15)
-  Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 (art.13)
-  Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Aree di notevole interesse pubblico (art. 17)
-  Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua (art. 18)
-  Centri storici (art. 28)
-  Piano di Area o di Settore vigenti (art. 25)
-  Fasce di rispetto ai sensi della lett. g, art. 41, LR11/04 (art. 31)



Tavola 2 - Carta delle Invarianti



Figura 2.2: Estratto Tav. 2 con evidenziato l'ambito d'intervento

L'ambito d'intervento denominato "Ex Case Isotton - Bombarda" è interessato da elementi di Invariante di natura storico - monumentale:

 Complessi di valore monumentale e testimoniale: Centri Storici (art. 44/1)

Tavola 3 - Carta delle Fragilità

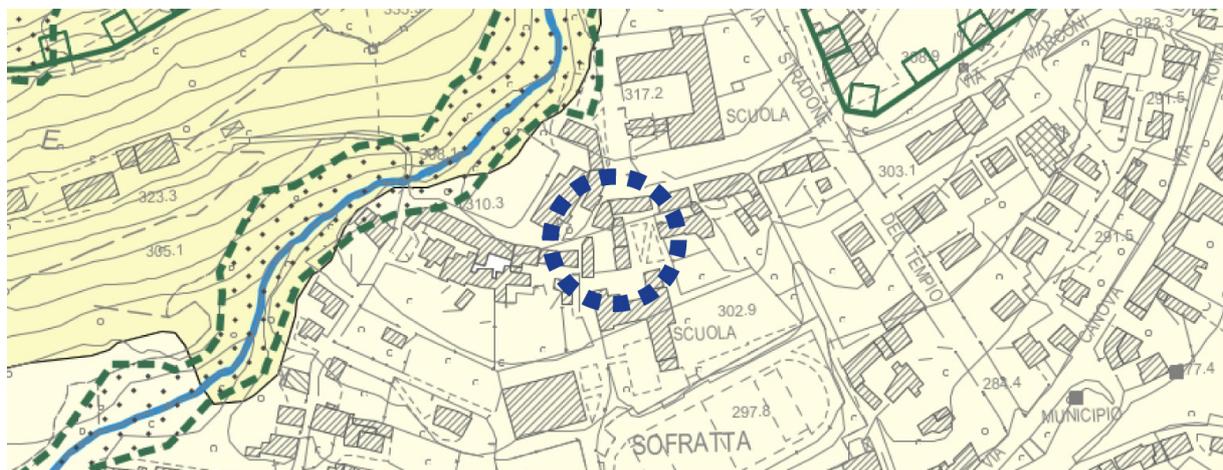


Figura 2.3: Estratto Tav. 3 con evidenziato l'ambito d'intervento

L'ambito d'intervento denominato "Ex Case Isotton - Bombarda" ricade all'interno di:

 Area idonea a condizione (art. 45)

 aree stabili suscettibili di amplificazione sismiche (art. 51/1)

Tavola 4 - Carta delle Trasformabilità

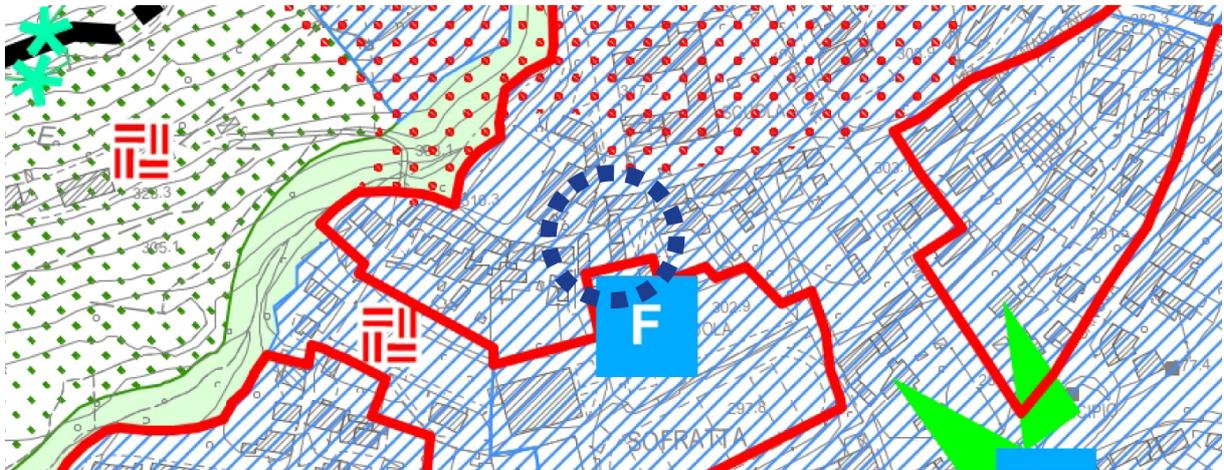


Figura 2.4: Estratto Tav. 4 con evidenziato l'ambito d'intervento

L'ambito d'intervento denominato "Ex Case Isotton - Bombarda" ricade all'interno di:



ATO 2 – Ambito agricolo insediativo e integrato di Possagno, Paderno del G., Crespano del G., Castelluccio (art.55)



Aree di urbanizzazione consolidata – Residenza e servizi per la residenza – attività economiche non integrabili con la residenza (art. 56)



Centri Storici (art.28)

## 2.2.2 Piano degli Interventi (P.I.)

Tavola 1.1.1 - Carta dell'Uso del Suolo

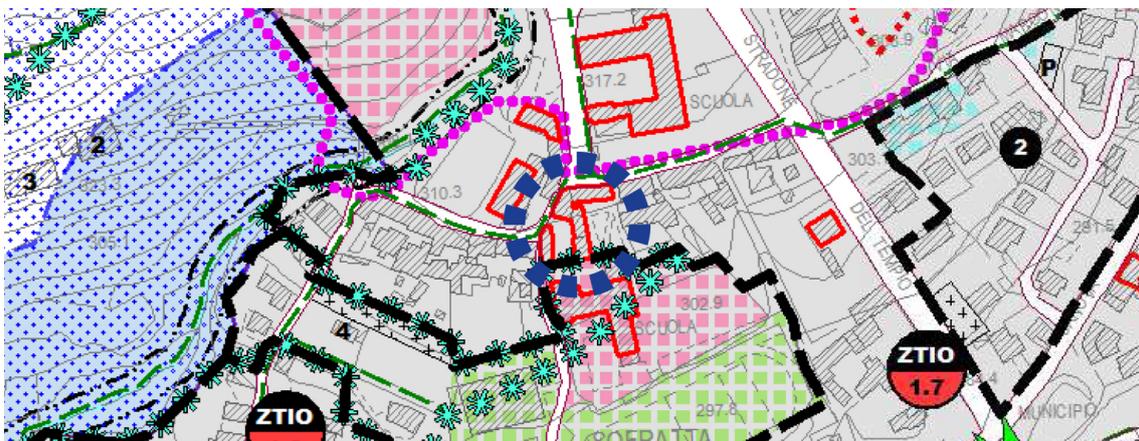


Figura 2.5: Estratto Tav. 1.1.1. con evidenziato l'ambito d'intervento

L'ambito d'intervento denominato "Ex Case Isotton - Bombarda" ricade all'interno di:



ZTIO 2.5 - Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo Residenziale di centro storico (art. 26)



Aree di urbanizzazione consolidata



Vincolo Monumentale D.Lgs. 42/2004 (art.9)

*Tavola 1.2.2. - Carta dei Vincoli*

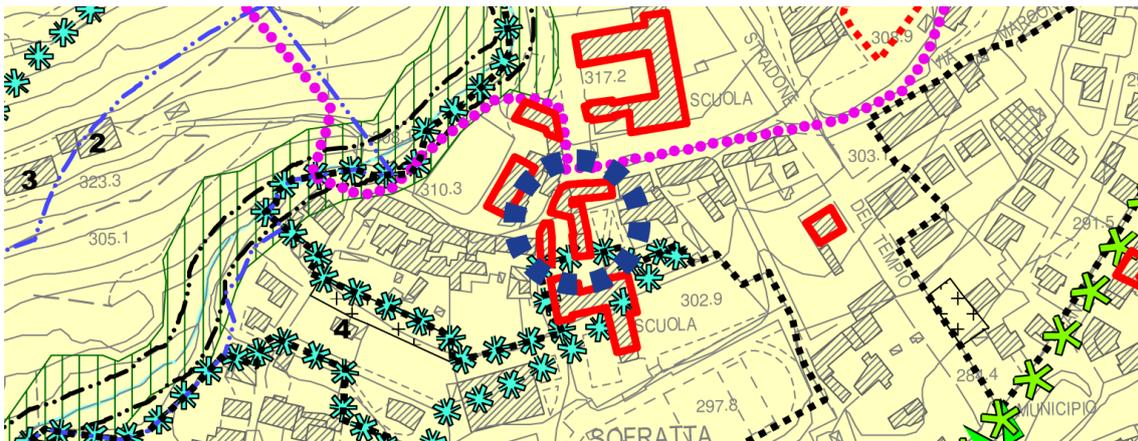


Figura 2.6: Estratto Tav. 1.2.2. con evidenziato l'ambito d'intervento

L'ambito d'intervento denominato "Ex Case Isotton - Bombarda" ricade all'interno di::



Vincolo Monumentale D.Lgs. 42/2004 (art.9)



Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 2 (Intero Territorio Comunale) (art.11)



Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Aree di notevole interesse pubblico (art. 7.4)



Piani di Area o di Settore vigenti - P.A.M.A.G. (art. 33 N. di A. P.T.R.C.) (art. 23)



*Tavola 2.1.4 – Zone significative: Centro*

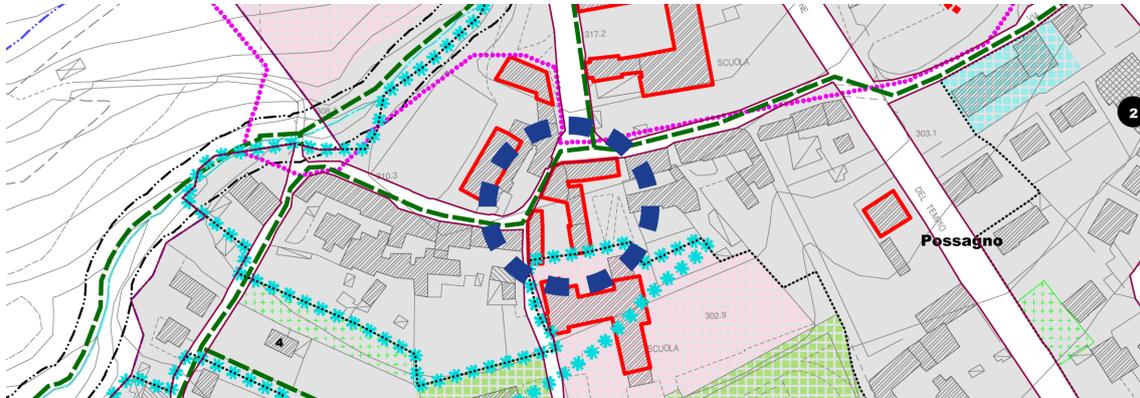


Figura 2.7: Estratto Tav. 2.1.4. con evidenziato l'ambito d'intervento

L'ambito d'intervento denominato "Ex Case Isotton - Bombarda" ricade all'interno di:

-  Aree di urbanizzazione consolidata
-  Vincolo Monumentale D.Lgs. 42/2004 (art.9)

*Tavola 3.1.5 – Centri Storici - Destinazioni d'uso del suolo: Centro, Masiere, Vardanega e Broi.*

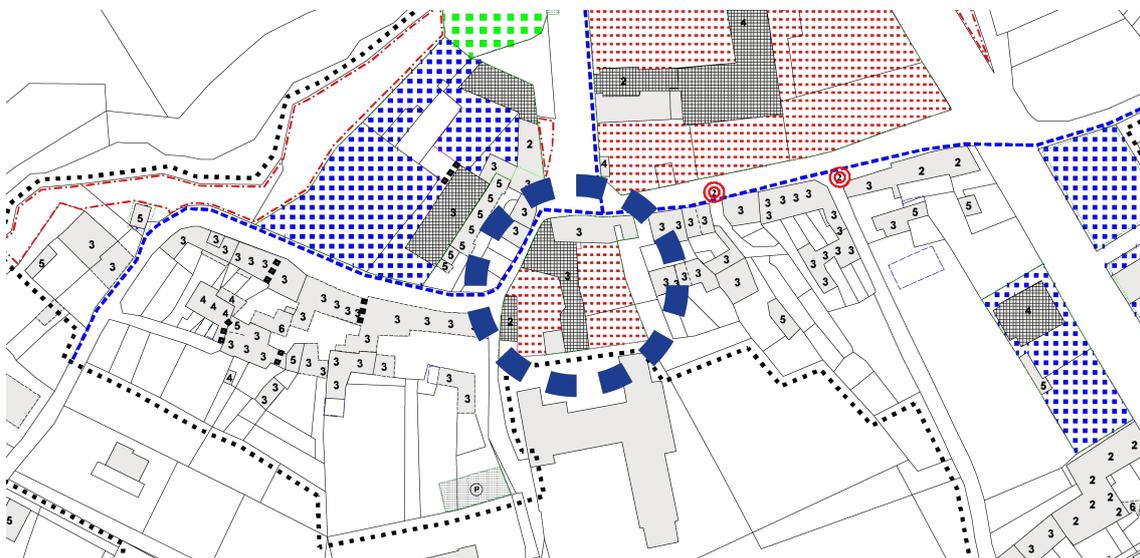


Figura 2.8: Estratto Tav. 3.1.5. con evidenziato l'ambito d'intervento

L'ambito d'intervento denominato "Ex Case Isotton - Bombarda" ricade all'interno di::



	Aree per l'istruzione (Sa)
	Edifici vincolati ai sensi della Legge 1089/1939
	Risanamento conservativo
	Ristrutturazione leggera

Tavola 3.3.7 – Centri Storici - Ambiti d'intervento: Centro, Masiere, Vardanega e Broi.

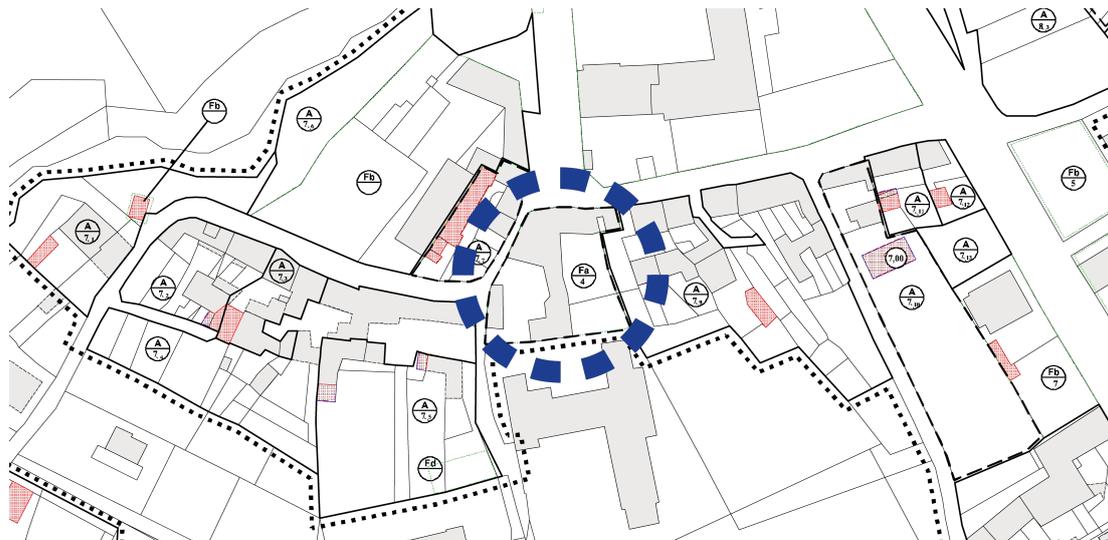


Figura 2.9: Estratto Tav. 3.3.7. con evidenziato l'ambito d'intervento

L'ambito d'intervento denominato "Ex Case Isotton - Bombarda" ricade all'interno della Zona "Fa / 4" - aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura.

FG9 All.C-D-E – Zone significative – Trasposizione su base catastale

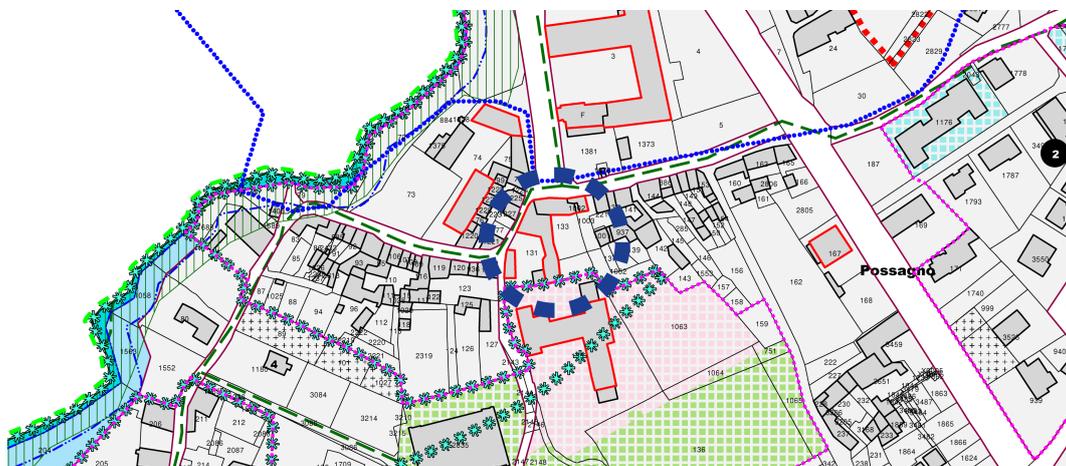


Figura 2.10: Estratto Tav. FG9 con evidenziato l'ambito d'intervento



L'ambito d'intervento denominato "Ex Case Isotton - Bombarda" ricade all'interno di:



Vincolo Monumentale D.Lgs. 42/2004 (art.9)



### 3.3 Variante Puntuale n.4

#### 3.3.1 Contenuto della Variante Puntuale n.4

Con riferimento alla Variante Generale al P.I. approvata con D.C.C. n. 4 del 24/02/2021, la presente Variante Puntuale, come specificato negli elaborati grafici, prevede:

- Cambio di Grado di Protezione da 3 a 5 per gli edifici denominati "Isotton", "Bombarda" e l'ala sud-est;
- Stralcio indicazione di "vincolo monumentale" ai sensi del D.Lgs. 42/2004 con riferimento agli elaborati cartografici e a quanto riportato all'art. 9 delle N.T.O. del P.I.; per l'immobile denominato "Ex Case Bombarda Isotton" si rimanda ai contenuti riportati nella comunicazione del Ministero della Cultura del 10/02/2022 n. 947;
- Identificazione di nuova sagoma limite ai sensi dell'art.26 delle NTO del P.I.

Inoltre, con riferimento agli elaborati cartografici n.3.1.5. "Centri storici - destinazioni d'uso del suolo" e n.3.3.7 "Centri storici - Ambiti d'intervento", la Variante in oggetto prevede a:

- Aggiornare con riferimento allo stato di fatto il perimetro della zona "Fa/4" attraverso una rettifica sul lato sud ed est;
- Modificare il perimetro della UMI che corrisponde al perimetro della zona "Fa/4" rettificata;
- Aggiornamento della base catastale con riferimento all'edificio sito sul lato ovest lungo Via degli impianti sportivi.

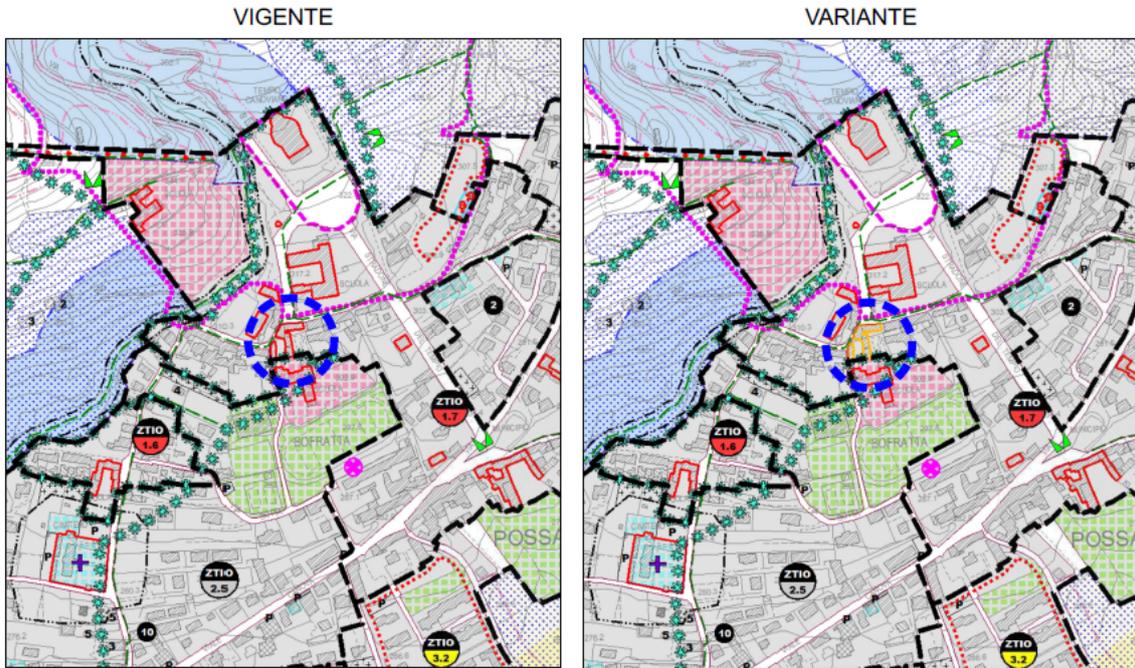
Tali modifiche cartografiche comportano, per l'ambito in oggetto, l'aggiornamento dei seguenti elaborati:

- "Tavola 1.1.1 – Carta dell'uso del suolo" (scala 1:5.000);
- "Tavola 1.2.2 - Carta dei Vincoli" (scala 1:5.000);
- "Tavola 2.1.4 – Zone significative: Centro" (scala 1:2.000);
- "Tavola 3.1.5 – Centri Storici - Destinazioni d'uso del suolo: Centro, Masiere, Vardanega e Broi." (scala 1:1.000);
- "Tavola 3.3.7 – Centri Storici - Ambiti d'intervento: Centro, Masiere, Vardanega e Broi." (scala 1:1.000);
- "Foglio 9 All.C-D-E – Zone significative: Trasposizione su base catastale" (scala 1:2.000).

Tutti gli altri elaborati del vigente P.I. non subiscono modifiche. La variante, inoltre, non incide sui criteri formatori e sulle caratteristiche essenziali della Variante Generale vigente e non comporta un aumento di abitanti insediabili.



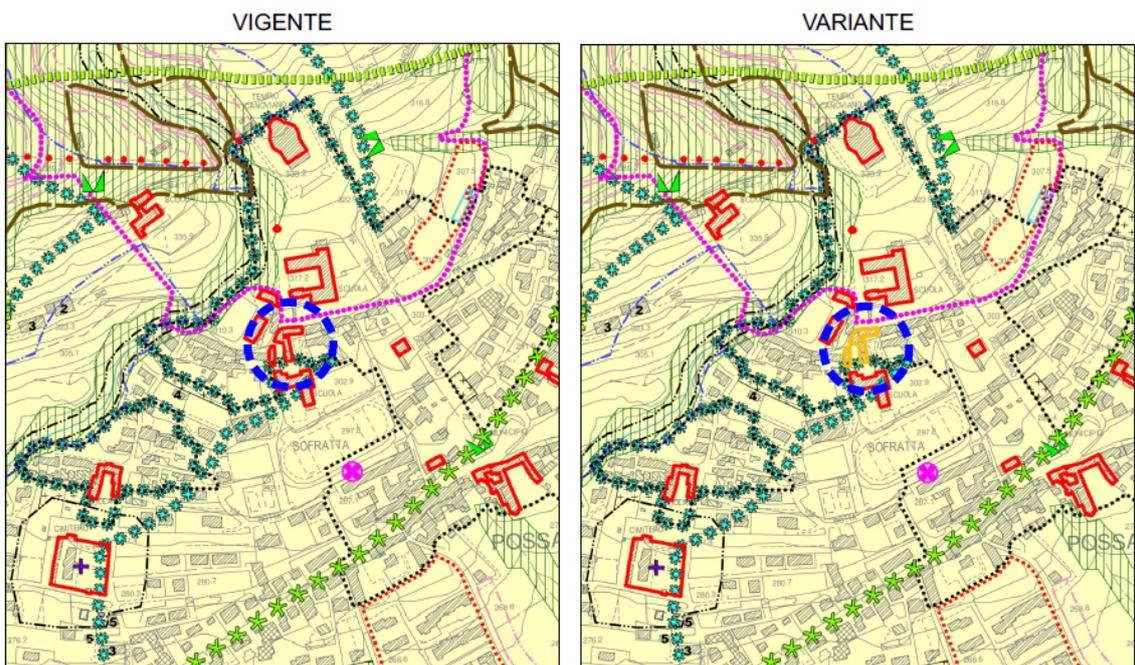
*Tavola 1.1.1 - Carta dell'Uso del Suolo*



 Vincolo Monumentale  
 D.Lgs. 42/2004 (art.9)

 Vincolo Monumentale D.Lgs. 42/2004  
 - si rimanda ai contenuti riportati nella comunicazione del Ministero della Cultura del 10/02/2022 n. 947.

*Tavola 1.2.2. - Carta dei Vincoli*

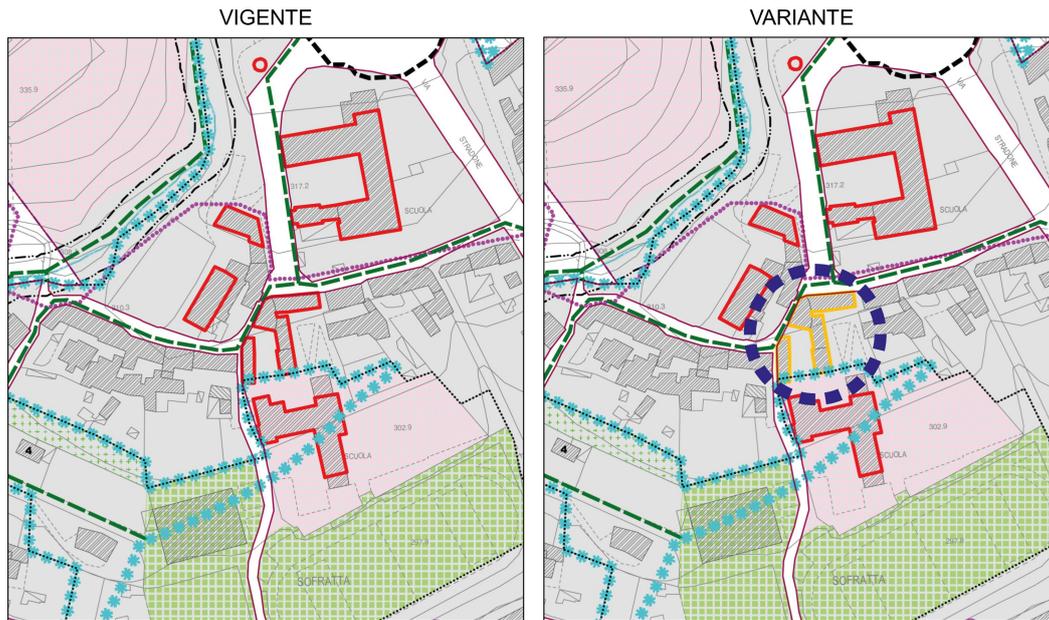




 Vincolo Monumentale  
 D.Lgs. 42/2004 (art.9)

 Vincolo Monumentale D.Lgs. 42/2004  
 - si rimanda ai contenuti riportati nella comunicazione del Ministero della Cultura del 10/02/2022 n. 947.

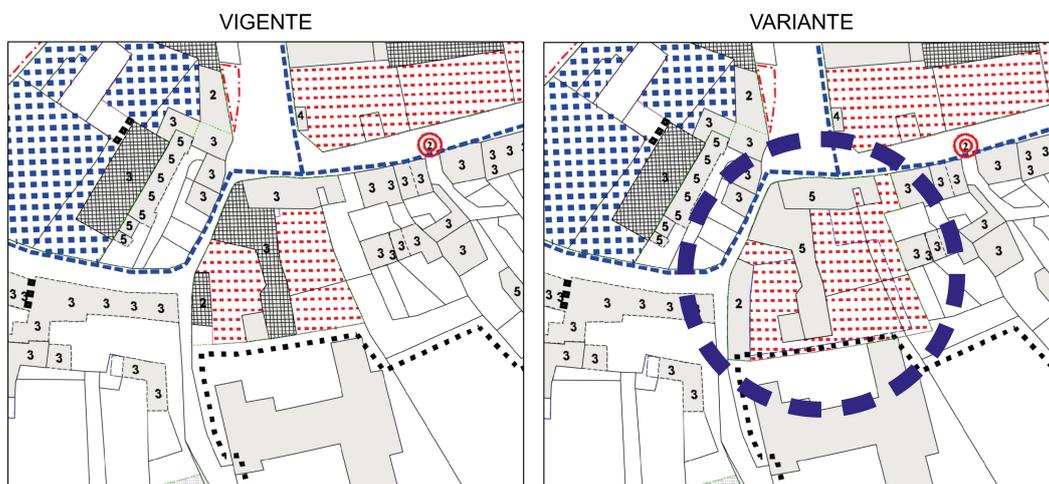
*Tavola 2.1.4 – Zone significative: Centro*



 Vincolo Monumentale  
 D.Lgs. 42/2004 (art.9)

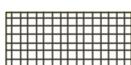
 Vincolo Monumentale D.Lgs. 42/2004  
 - si rimanda ai contenuti riportati nella comunicazione del Ministero della Cultura del 10/02/2022 n. 947.

*Tavola 3.1.5 – Centri Storici - Destinazioni d'uso del suolo: Centro, Masiere, Vardanega e Broi.*





**3** Grado di Protezione n.3 -  
Ristrutturazione leggera

 Edificio vincolato ai sensi  
della Legge n.1089/1939

**5** Grado di Protezione n.5 - Demolizione  
e ricostruzione

### Zona "Fa / 4" - aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura.

Destinazioni d'uso: art. 36.4 NTO (Sa)

Parametri urbanistici:

H = altezza massima = altezza edificio esistente    Volume = volume esistente

Specificità degli Interventi



Vincolo Monumentale D.Lgs. 42/2004 (art.9)  
per l'immobile denominato "Ex Case Bombarda Isotton" si rimanda ai contenuti  
riportati nella comunicazione del Ministero della Cultura del 10/02/2022 n. 947.

*Tavola 3.3.7 – Centri Storici - Ambiti d'intervento: Centro, Masiere, Vardanega e Broi.*



### Zona "Fa / 4" - aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura.

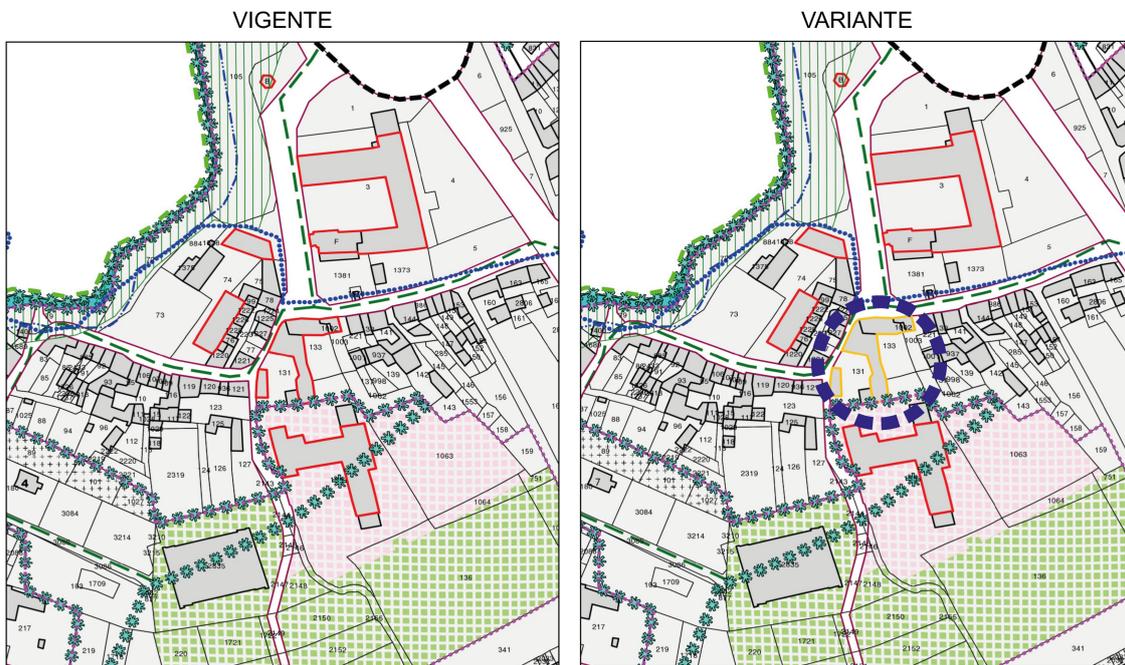
Destinazioni d'uso: art. 36.4 NTO (Sa)

Parametri urbanistici:

H = altezza massima = altezza edificio esistente    Volume = volume esistente



FG9 All.C-D-E – Zone significative – Trasposizione su base catastale



 Vincolo Monumentale  
D.Lgs. 42/2004 (art.9)

 Vincolo Monumentale D.Lgs. 42/2004  
- si rimanda ai contenuti riportati nella comunicazione del Ministero della Cultura del 10/02/2022 n. 947.



### 3.3.2 Descrizione del progetto denominato Ex Case Isotton - Bombarda<sup>2</sup>

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio oggetto di intervento è locato in una zona territoriale identificata da Piano degli Interventi come ZTIO 1.7 – Centro storico. Lo stesso rientra in vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del d.lgs n.42/2004 in zona tutelata da D.M 12 maggio 1967 e D.M. 04 giugno 1973 pubblicato in gazzetta ufficiale n. 170 del 05 luglio 1973.

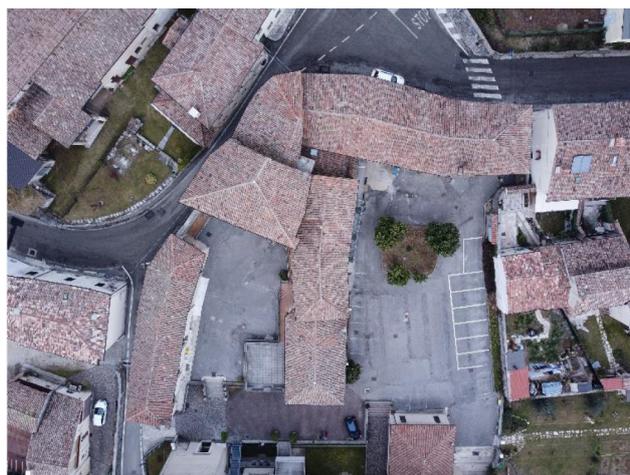
L'edificio non rientra tra i beni di cui all'art. 10, comma1, del d.lgs. n. 42/2004 di interesse culturale, come da Valutazione di Interesse Culturale del 09 febbraio 2022.

#### STATO ATTUALE

Il complesso denominato "ex Case Bombarda-Isotton" è costituito da un corpo di fabbrica che si sviluppa con una pianta ed altezze irregolari sia per geometria che per tipologia. Il complesso architettonico è costituito da quattro 'blocchi' principali che, come identificato in figura, sono:



*Fasi costruttive*



*Foto aerea del complesso*

Figura 3.11: *Fasi costruttive e foto aerea del complesso Isotton - Bombarda. Fonte: Richiesta Variante al PI*

- ISOTTON (in rosso): Residenza storica della famiglia Isotton, risalente al '600, si sviluppa seguendo l'andamento in pianta della antica piazza S. Albino. Per tipologia può essere considerato un caso esemplare di edilizia storica all'interno dei colmelli e dei borghi dell'area pedemontana trevigiana. L'edificio mantiene riconoscibili le sue caratteristiche originarie nonostante vari interventi di manomissione dell'assetto originario, soprattutto la parte ad ovest che è stata totalmente rimaneggiata negli anni '50. In questa residenza furono ospitate e nascoste delle famiglie Ebreo durante il fascismo. Ancora oggi è presente un pozzo nella corte sottostante, dove queste venivano nascoste alle armate Tedesche.

<sup>2</sup> Testo estratto dalla Richiesta di Variante al Piano degli Interventi redatta dal progettista



- BOMBARDA (in blu): residenza storica della famiglia Bombarda, primo impianto risalente al '600. Durante il '900 ha subito importanti modifiche interne: sono stati rifatti i solai e sono stati rivisti completamente gli spazi interni e modificate alcune forometrie esterne. Ciò ha eliminato qualsiasi elemento portatore di valenze storico artistiche, snaturandone totalmente l'assetto originario.
- ALA EST e ALA OVEST (in verde): L'ala ovest è l'ex ingresso dell'Istituto Cavanis, proprietario dell'area negli ultimi decenni, ma entrambe le Ali sono di costruzione più recente. Il loro assetto è riconducibile agli anni '30 del '900. Queste hanno riportato delle importanti modifiche negli anni '50. Le piante sono regolari e di recente ideazione. Questi due blocchi non rappresentano particolari stili architettonici o costruttivi ma sono stati ideati per motivi puramente funzionali.

#### CONSIDERAZIONI SULLO STATO ATTUALE

Il complesso "ex Case Bombarda-Isotton" è costituito da diverse parti, aggiunte o rimaneggiate nei secoli. Il complesso originario risulta grandemente snaturato nell'impianto generale. La parte originaria, a nord est, costituisce ancora oggi un elemento architettonico di valenza storico-architettonica (tranne per l'appendice ovest del blocco, totalmente snaturata). Non si può dire lo stesso per il resto del complesso che, per interventi di ristrutturazione pesante nella parte nord-ovest e per l'aggiunta di recente costruzione delle due ali sud, non rappresenta particolari valenze storiche ma piuttosto un insieme di interventi di edilizia funzionale / pratica.

#### INTERVENTO DI PROGETTO

L'intervento si prefigura come recupero dell'impianto urbano (colmello<sup>3</sup>) ripristinando il sistema insediativo originario, rappresentativo della tipologia insediativa tipica dell'area pedemontana trevigiana. Inoltre l'intervento va a recuperare l'antica Piazza del Paese, oggi scomparsa: Piazza S. Albino; la quale si trovava proprio nell'ambito di intervento.

Il progetto prevede: il recupero dell'edificio Isotton nella sua morfologia originaria, tranne che per l'appendice ovest, già totalmente rifatta in epoca recente; la demolizione del Bombarda in quanto, come dimostrato anche da V.I.C del 2022, non costituisce alcun valore storico testimoniale ma oramai solo una somma di interventi invasivi e spuri ed infine un edificio in ampliamento in tre livelli, il quale recupera il sedime dell'impianto urbano della corte / colmello originari. La soluzione di progetto va a comporre una volumetria e superficie inferiore all'esistente. Questa soluzione offre la possibilità di allargare la strada pubblica ad est, oggi quasi impraticabile, e di formare, grazie a parte porticata al piano terra, una piazza ad uso pubblico in memoria della antica Piazza S. Albino (ex Piazza paesana ai tempi del Canova) nella sua posizione originaria. Questa 'nuova' Piazza va a ridare connessione al sistema di spazi pubblici tra il Piazzale del Tempio a nord e l'attuale Piazza paesana a sud-est, di fronte alla gipsoteca Canoviana.

#### INTERESSE PUBBLICO

Gli elementi di progetto ad evidente interesse pubblico sono:

<sup>3</sup>testimonianza del sistema insediativo originario del territorio



- Nuova Piazza pubblica di connessione con Tempio e scuole;
- Nuovo polo paesano per attività comuni;
- Allargamento strada pubblica a due corsie;
- Rivalutazione centro storico;
- Diminuzione della volumetria esistente;
- Ripristino della antica Piazza Sant'Albino;
- Possibilità di visita del pozzo di fronte all'Isotton, in memoria dei tempi del fascismo;
- Progetto volano per rivalutazione dell'intera area;
- Possibilità di ospitare turismo e quindi valutare le attività site nel territorio;
- Recupero dell'antico sistema insediativo/tipologico delle cortine residenze/porticati tipici dei colmelli della pedemontana del Grappa.



## 4.4 Elaborati

La Variante Parziale al Piano degli interventi del Comune di Possagno è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica descrittiva variante puntuale al PI;
- Tav. 1.1.1 – Carta dell’Uso del Suolo (individuazione ambito di variante su P.I. vigente);
- Tav. 1.1.1 – Carta dell’Uso del Suolo (cartografia Vigente e di Variante);
- Tav. 1.1.2 – Carta dei Vincoli;
- Tav. 2.1.4 – Zone significative: Centro;
- Tav. 3.1.5 – Centri storici – Destinazione d’uso del suolo: Centro, Masiere, Vardanega e Broi;
- Tav. 3.3.7 – Centri storici – Ambiti d’Intervento: Centro, Masiere, Vardanega e Broi;
- Tav. Fg. 9 – All. C-D-E;

Sono fatti salvi tutti gli altri elaborati, i contenuti e le disposizioni normative non in contrasto con la presente Variante.