



SINDACO
Valerio Favero

UFFICIO TECNICO
Bernardo Dissegna
Francesca Quarisa

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004
PIANO DEGLI INTERVENTI

P.I.
Variante n.5

RELAZIONE PROGRAMMATICA

Indice

1.1	Il Quadro della Pianificazione Comunale	2
2.2	Inquadramento urbanistico nel P.R.C.	4
2.2.1	Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.)	4
2.2.2	Piano degli Interventi (P.I.)	7
3.3	Variante Puntuale n.5	11
3.3.1	Contenuto della Variante Puntuale n.5	11
3.3.2	Descrizione del progetto denominato "Ex Istituto Alberghiero"	16
4.4	Elaborati	18



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 Castelvucco. 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 è classificata dal Piano 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

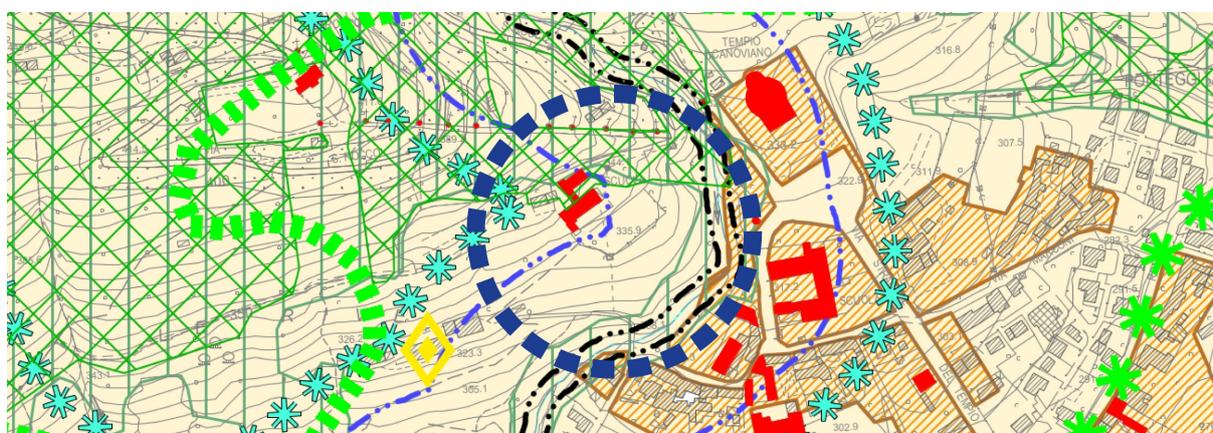


Figura 2.1: Estratto Tav. 1 con evidenziato l'ambito d'intervento

L'ambito d'intervento denominato "Ex Istituto Alberghiero" 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 Idrogeologico-forestale R.D.L. 30.12.23, n. 3267 (art.14)
-  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 Idraulico (art. 31)
-  Fasce di rispetto idraulico ai sensi della lett. g, art. 41, LR11/04 (art. 31)

Tavola 2 - Carta delle Invarianti

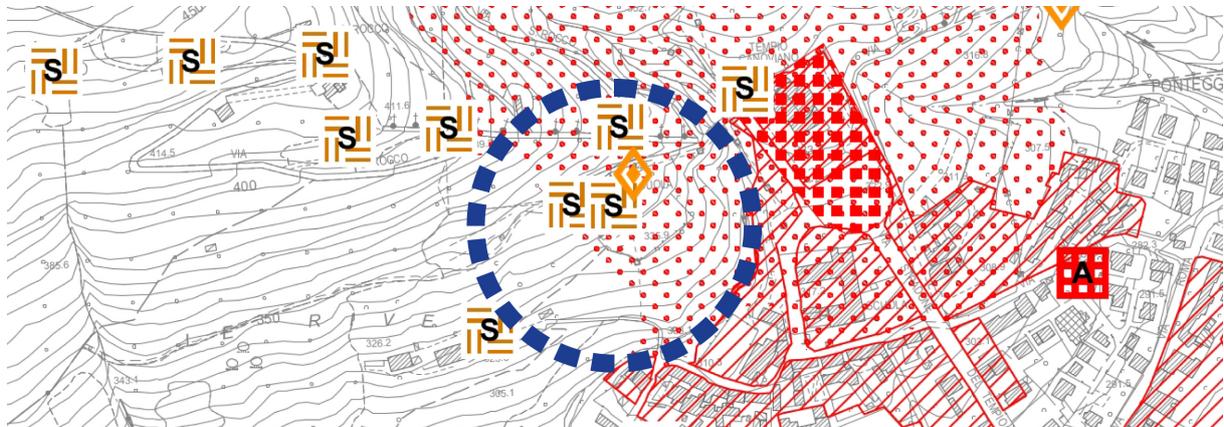


Figura 2.2: Estratto Tav. 2 con evidenziato l'ambito d'intervento

L'ambito d'intervento denominato "Ex Istituto Alberghiero" è interessato da elementi di Invariante di natura storico - monumentale e di natura geologica. in particolare:

-  Contesti figurativi dei complessi monumentali (di interesse provinciale) (art.75)
-  Edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale (art. 44/1)
-  Elementi puntuali: Grotte ed abissi carsici (art.40)

Tavola 3 - Carta delle Fragilità

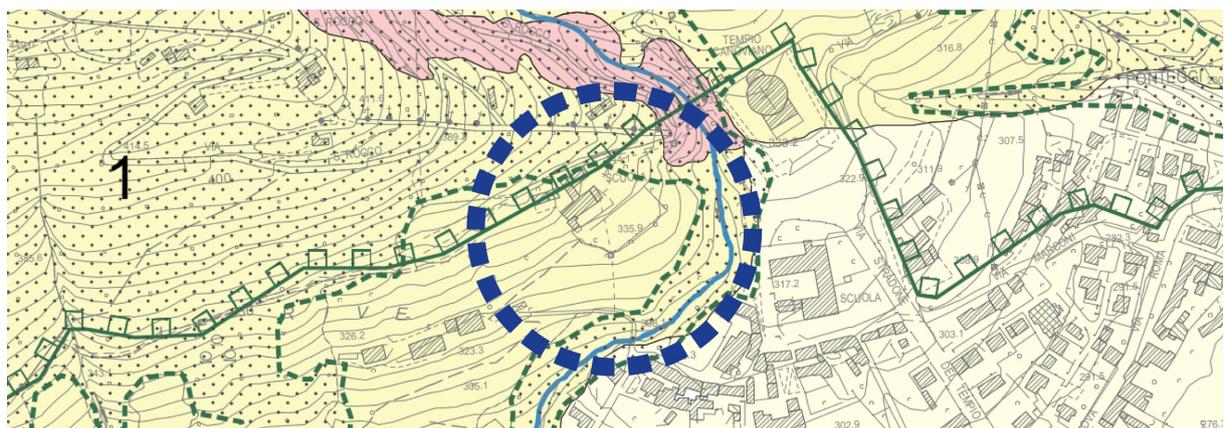


Figura 2.3: Estratto Tav. 3 con evidenziato l'ambito d'intervento

L'ambito d'intervento denominato "Ex Istituto Alberghiero" ricade all'interno di:

-  Area idonea a condizione - sottoclasse 1: aree con inclinazione tra i 15° e 30° (art.45/1)
-  Aree stabili suscettibili di amplificazioni sismiche (art. 51/1)



E parzialmente ricade all'interno di:

-  Area non idonea - sottoclasse 1: aree con inclinazione superiore a 30° (art.45/1)
-  Aree boschive o destinate al rimboschimento (art. 53)
-  Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna (art. 54)

Tavola 4 - Carta delle Trasformabilità

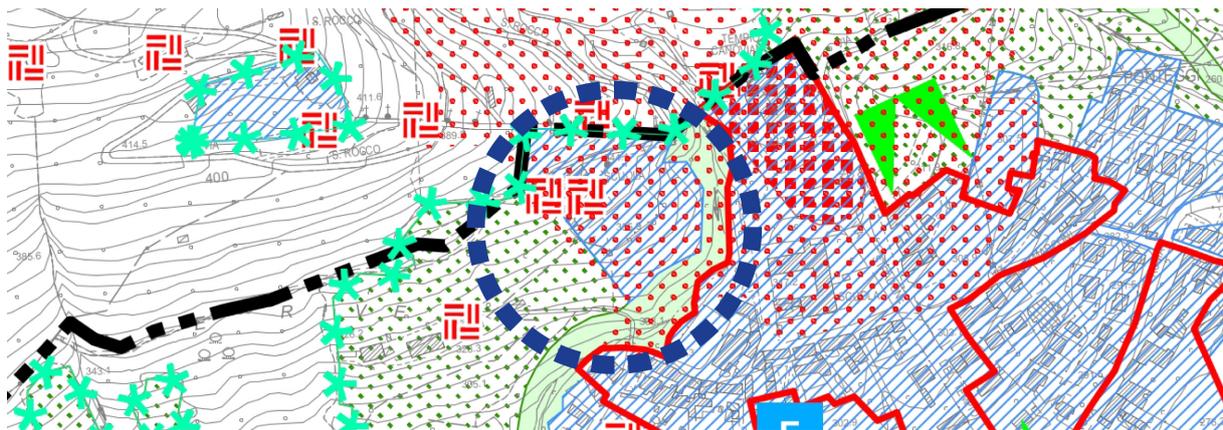


Figura 2.4: Estratto Tav. 4 con evidenziato l'ambito d'intervento

L'ambito d'intervento denominato "Ex Istituto Alberghiero" ricade all'interno di:

-  ATO 2 – Ambito agricolo insediativo e integrato di Possagno, Paderno del G., Crespano del G., Castelcuoco (art.55)
-  Aree di urbanizzazione consolidata – Residenza e servizi per la residenza – attività economiche non integrabili con la residenza (art. 56)
-  Contesti figurativi dei complessi monumentali (art.76)
-  Edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale (art. 44/1)



2.2.2 Piano degli Interventi (P.I.)

Tavola 1.1.1 - Carta dell'Uso del Suolo

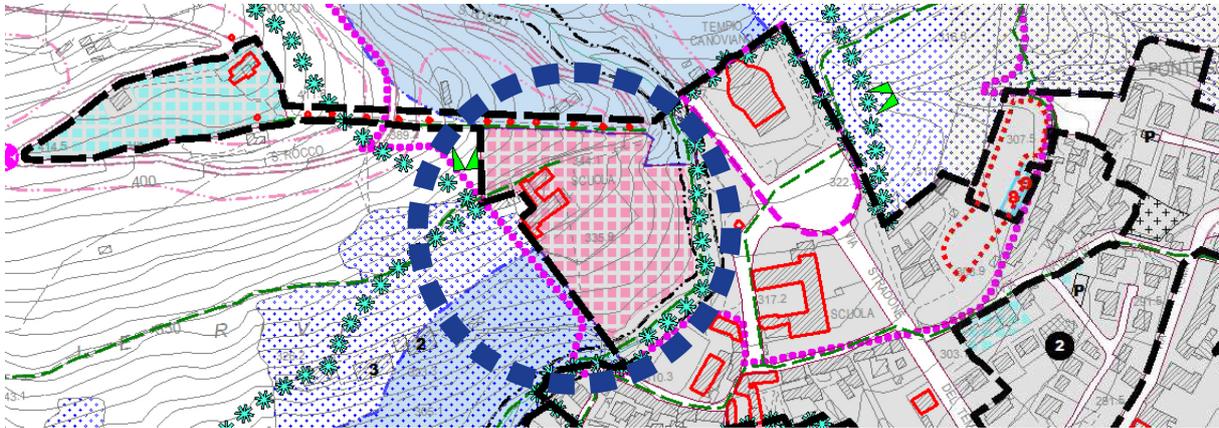


Figura 2.5: Estratto Tav. 1.1.1. con evidenziato l'ambito d'intervento

L'ambito d'intervento denominato "Ex Istituto Alberghiero" ricade all'interno di:



ZTIO 1.7 - Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo Residenziale di centro storico (art. 26)



Aree di urbanizzazione consolidata



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



Sa - Aree per l'istruzione (art.36)



Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua (art.7.1)



Fasce di rispetto Idraulico (art.17)

Tavola 1.2.2. - Carta dei Vincoli

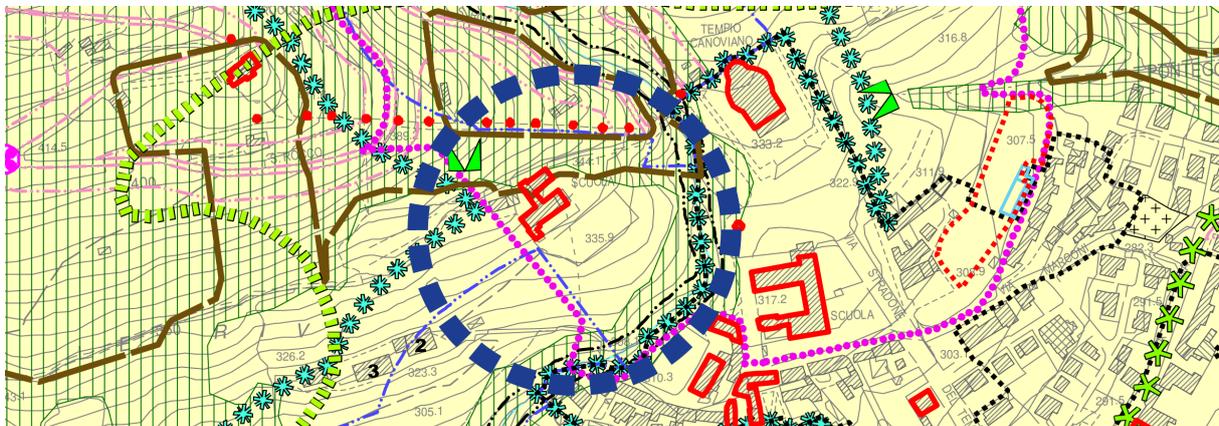


Figura 2.6: Estratto Tav. 1.2.2. con evidenziato l'ambito d'intervento



L'ambito d'intervento denominato "Ex Istituto Alberghiero" 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)
	Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua (art.7.1)
	Piani di Area o di Settore vigenti - P.A.M.A.G. (art. 33 N. di A. P.T.R.C.) (art. 23)
	Contesti figurativi dei complessi monumentali (art.9)

E parzialmente ricade all'interno di:

	Vincolo Idrogeologico-forestale R.D.L. 30.12.23, n. 3267 (art.8)
	Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Aree boscate (art. 7.2)

Tavola 2.1.4 – Zone significative: Centro

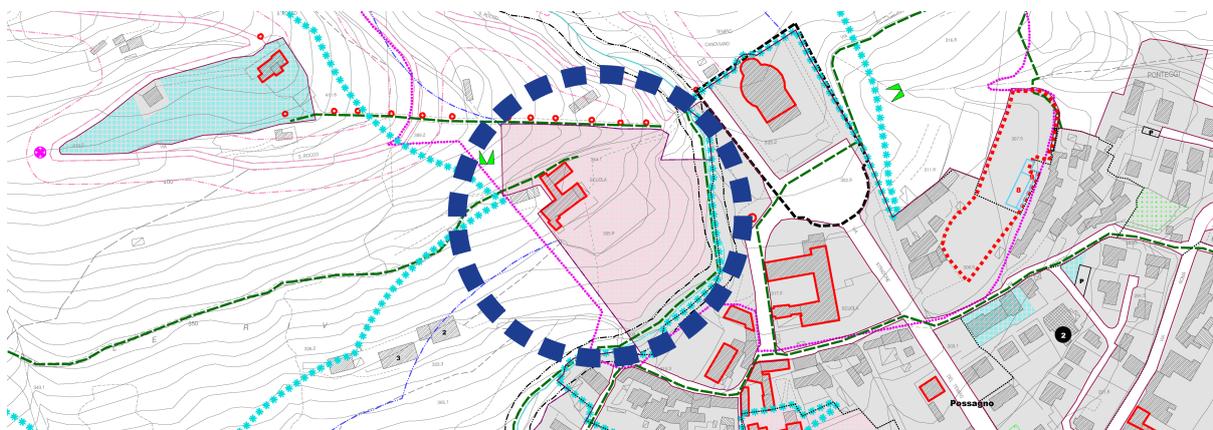


Figura 2.7: Estratto Tav. 2.1.4. con evidenziato l'ambito d'intervento

L'ambito d'intervento denominato "Ex Istituto Alberghiero" ricade all'interno di:

	Aree di urbanizzazione consolidata
	Vincolo Monumentale D.Lgs. 42/2004 (art.9)
	Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua (art.7.1)
	Sa - Aree per l'istruzione (art.36)
	Contesti figurativi dei complessi monumentali (art.9)
	Fasce di rispetto Idraulico (art.17)



Tavola 4.1.9 – Aree per Servizi di Interesse Comune

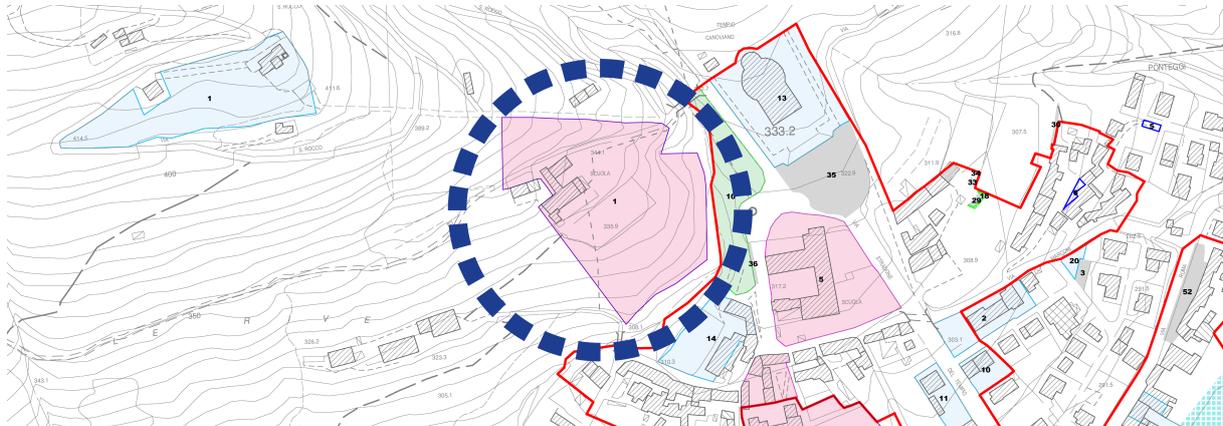


Figura 2.8: Estratto Tav. 4.1.9. con evidenziato l'ambito d'intervento

L'ambito d'intervento denominato "Ex Istituto Alberghiero" ricade all'interno di:

- N° Sa - Aree per l'istruzione (n° 1, superficie di 19.625)

Tavola 4.2.10 – Tavola Esplorativa della Verifica del Dimensionamento

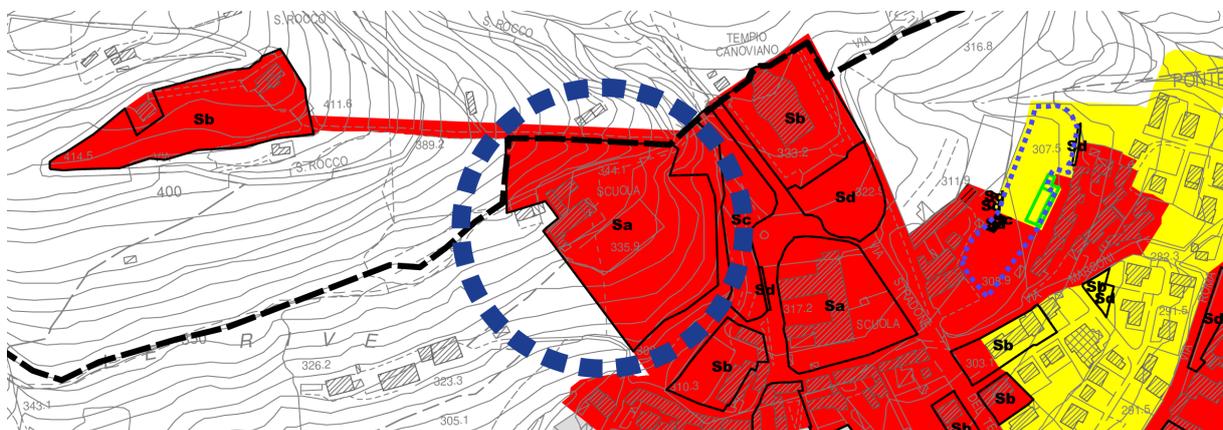


Figura 2.9: Estratto Tav. 4.1.10. con evidenziato l'ambito d'intervento

L'ambito d'intervento denominato "Ex Istituto Alberghiero" ricade all'interno di:

- ZTIO
TV ZTIO 1.7 - Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo Residenziale di centro storico (art. 26)
- Sa Sa - Aree per l'istruzione (art.36)



FG8 – Zone significative – Trasposizione su base catastale

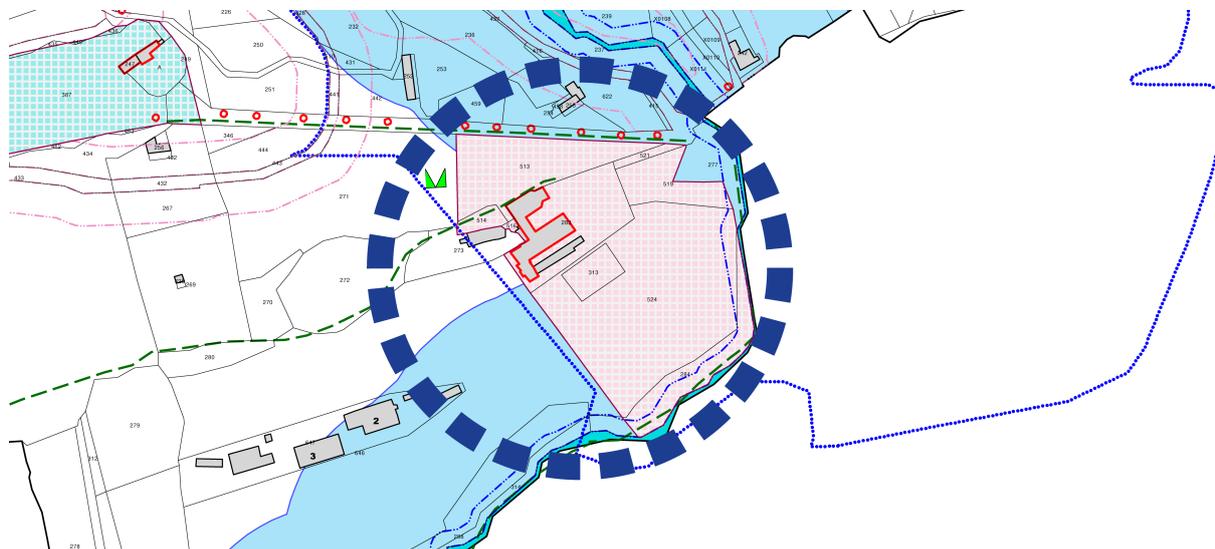


Figura 2.10: Estratto Tav. FG8 con evidenziato l'ambito d'intervento

L'ambito d'intervento denominato "Ex Istituto Alberghiero" ricade all'interno di:



Sa - Aree per l'istruzione (art.36)



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



Contesti figurativi dei complessi monumentali (art.9)



Percorsi ciclopedonali (esistenti ed in progetto) (art. 42)



Fasce di rispetto Idraulico (art.17)



3.3 Variante Puntuale n.5

3.3.1 Contenuto della Variante Puntuale n.5

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:

- Modifica della Scheda n.319 delle Schede Progetto (Edifici di Valore Storico - Testimoniale) per gli edifici denominati "Ex Istituto Alberghiero";
- Cambio di Grado di Protezione da 4 a 5 per gli edifici denominati "Ex Istituto Alberghiero";
- 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 Istituto Alberghiero" si rimanda ai contenuti riportati nella comunicazione del Ministero della Cultura del 21/02/2023 n.1251;
- Identificazione di nuova sagoma limite ai sensi dell'art.26 delle NTO del P.I.;

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 4.1.9 – Aree per Servizi di Interesse Comune." (scala 1:5.000);
- "Tavola 4.2.10 – Tavola Esplorativa della Verifica del Dimensionamento" (scala 1:5.000);
- "Foglio 8 – 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.



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

 Per l'immobile denominato "Ex Istituto Alberghiero" si rimanda ai contenuti riportati nella comunicazione del Ministero della Cultura del 21/02/2023 n. 1251.

Tavola 2.1.4 – Zone significative: Centro



 Sa - Area per l'istruzione, l'educazione e la cultura (art. 36)

 Sb - Aree per attrezzature di interesse comune (art. 36)

Nuova zona Sb "Ex Istituto Alberghiero"

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

Parametri urbanistici:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,80 mq/mq
 If = densità edilizia fondiaria = 2,50 mc/mq

H = altezza massima = altezza edificio esistente
 Parcheggi = 0,40 superficie utile di pavimento

Specificità degli Interventi



Sagoma limite nuovo edificio

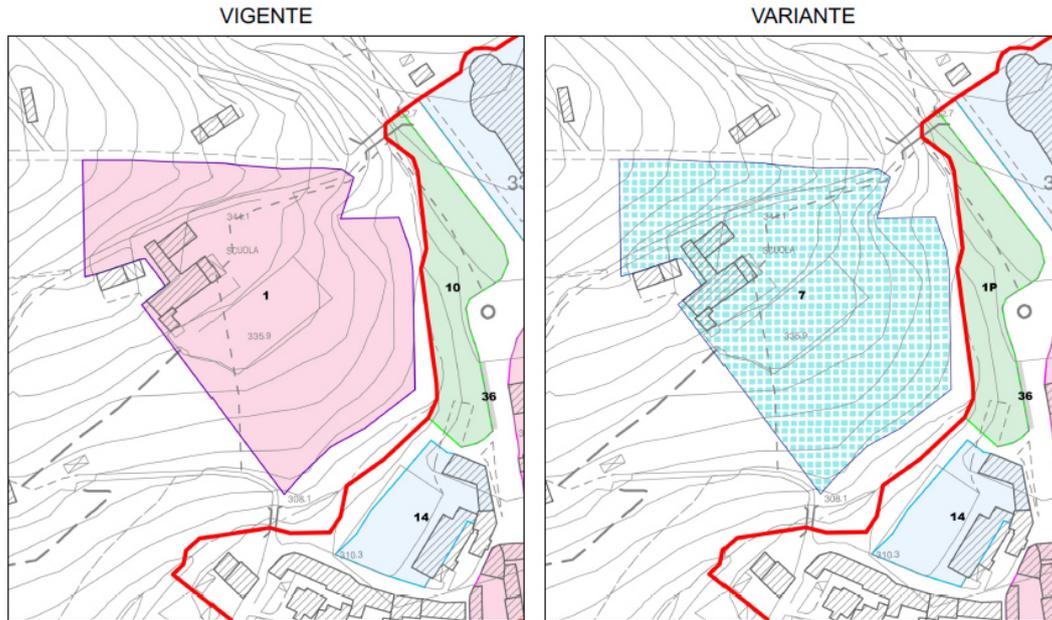


Vincolo Monumentale D.Lgs. 42/2004 (art.9)

per l'immobile denominato "Ex Istituto Alberghiero" si rimanda ai contenuti riportati nella comunicazione del Ministero della Cultura del 21/02/2023 n. 1251.



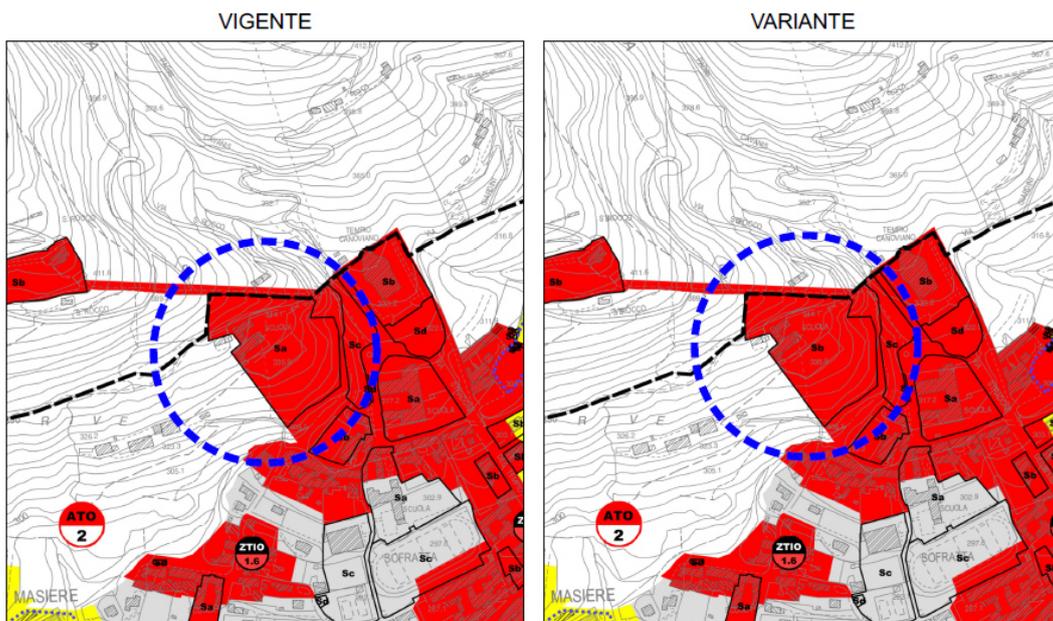
Tavola 4.1.9 – Aree per Servizi di Interesse Comune



N° Sa - Area per l'istruzione, l'educazione e la cultura (art. 36)

N° Sb - Aree per attrezzature di interesse comune (art. 36)

Tavola 4.2.10 – Tavola Esplorativa della Verifica del Dimensionamento

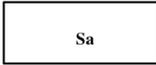




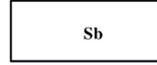
ZTIO 1.7 - Zone a Tessuto Insediativo
Omogeneo Residenziale di centro
storico (art. 26)



ZTIO 1.7 - Zone a Tessuto Insediativo
Omogeneo Residenziale di centro
storico (art. 26)

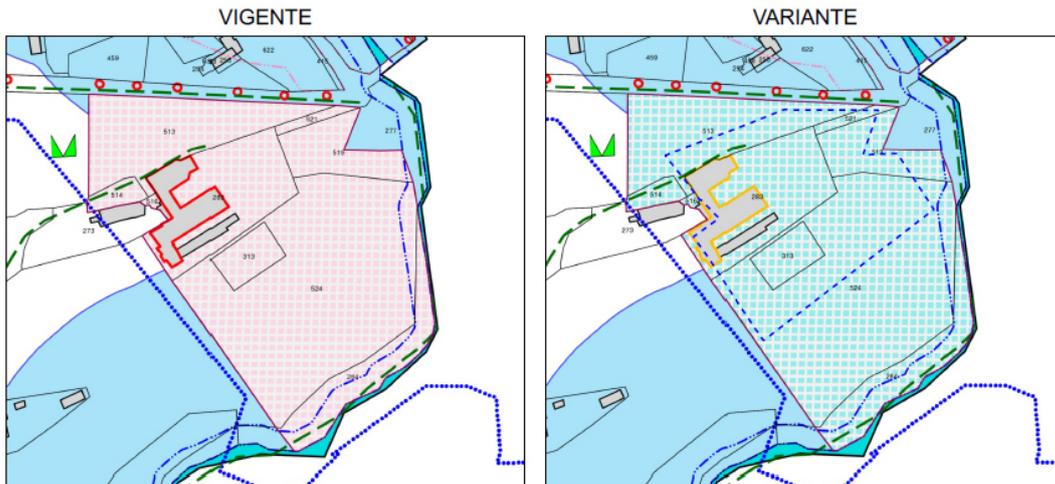


Sa - Area per l'istruzione,
l'educazione e la cultura (art. 36)



Sb - Aree per attrezzature di
interesse comune (art. 36)

FG8 – Zone significative – Trasposizione su base catastale



Sa - Area per l'istruzione,
l'educazione e la cultura (art. 36)



Sb - Aree per attrezzature di
interesse comune (art. 36)



3.3.2 Descrizione del progetto denominato “Ex Istituto Alberghiero”

INQUADRAMENTO

Il compendio immobiliare denominato “Ex Istituto Alberghiero” è identificato catastalmente come:

- Comune di Possagno - Catasto Fabbricati - Foglio n. 8 – m.n. 283 sub. 3 - Località San Rocco - p. S1-T-1-2-3 - Cat. B/5 - Cl. U - consistenza mc. 10639 - superficie catastale totale mq. 2734 (con corte esclusiva di mq. 2395);
- Comune di Possagno - Catasto Fabbricati - Foglio n. 8 – m.n. 512 sub. 3 - Località San Rocco - p. T - Cat. F/4 (unità in corso di definizione - porzione di scuola con corte esclusiva di mq.10);

Le aree coperte e scoperte degli immobili considerati e le aree non edificate sono così identificate in catastale:

- Comune di Possagno - Catasto Terreni - Foglio n. 8 – mm.n. 283 e 512 (enti urbani);
- Comune di Possagno - Catasto Fabbricati - Foglio n. 8 – m.n. 516 - Località San Rocco - p. T - Cat. F/1 - consistenza mq. 22 (area urbana);
- Comune di Possagno - Catasto Terreni - Foglio n. 8 – mm.n. 284, 313, 513, 519, 521, 522, 524;

Nel piano degli interventi vigenti, gli edifici risultano ricadenti nella Z.T.I.O. 1.7 “Zone a Tessuto Omogeneo Residenziale di Centro Storico” (art. 26 N.T.O.) – Area Sa “Area per Istruzione” (arff. 36, 36.4, 36.5 N.T.O.);

STATO ATTUALE

Il complesso risulta composto da un corpo principale a pianta rettangolare, con asse Est-ovest, sviluppato interamente su tre livelli, con il fronte verso est sviluppato su quattro livelli. Verso sud, il corpo ha un piano seminterrato che si sviluppa per tutta la sua lunghezza e per metà della sua larghezza e sborda dal sedime con un vano a sud-ovest, rivolgendosi con le aperture a sud verso una terrazza esterna. Al di sotto di quest’ultima, rivolto verso sud, si trova un secondo seminterrato ospitante dei vani tecnici, il quale dà verso un campo erboso ancora più a sud.

A nord del corpo di fabbrica est-ovest è collegato, a circa metà della sua lunghezza, un secondo corpo a pianta rettangolare con asse nord-sud, anch’esso sviluppato su tre livelli. La copertura è a doppia falda. Sempre a nord, parallela al corpo principale e collegata all’estremità il corpo nord-sud, sorge una chiesetta sconosciuta, utilizzata come palestra dall’Istituto alberghiero. Questa è a pianta rettangolare, con due piccole nicchie laterali, a formare una croce latina stilizzata. Piccoli vani, utilizzati per il rito ecclesiastico, la connettono con la parte di fabbricato sopra descritta. La copertura è a doppia falda. Nel lato sud troviamo il campanile, integrato nel volume della chiesetta. L’ingresso è costituito da un portone in legno messo in evidenza da una cornice in pietra, soprastato da una vetrata rettangolare con arco soprastant.



L'insieme dei corpi di fabbrica va a formare in pianta una "C" con una corte interna. Gli ingressi al fabbricato e alla chiesetta sono raggiungibili da est grazie a delle rampe gradinate che vanno a risolvere le differenze di quote presenti;

CONSIDERAZIONI SULLO STATO ATTUALE

Ad oggi, il complesso si trova in gravi condizioni. Dal 2015 è stato dichiarato inagibile e l'Istituto scolastico ospitato ha dovuto cambiare sede.

INTERVENTO DI PROGETTO

L'intervento previsto prevede la realizzazione di un centro di riabilitazione per persone diversamente abili e paralimpici, come dichiarato dallo Studio di fattibilità tecnico-economica redatto dal Comune di Possagno.

INTERESSE PUBBLICO

Gli elementi di progetto ad evidente interesse pubblico sono:

- attività e funzioni di carattere culturale, sportivo e sanitario a servizio della comunità, ad oggi carenti;
- opere secondarie atte al miglioramento delle infrastrutture dell'area circostante;
- connessione di percorsi pedonali, tra cui il cosiddetto 'sentiero natura', con il sistema Canova;
- attività di ristorazione di supporto anche all'alta affluenza turistica del Tempio Canoviano, poco distante;
- creazione di nuovi posti di lavoro e di un indotto non indifferente per le dimensioni del Paese;
- Aumento del turismo nel Paese con conseguente vantaggio per la filiera alberghiera e di ristorazione;
- un progetto che potrà fungere da "volano" per la rivalutazione dell'intera area.



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. 4.1.9 – Aree per Servizi di Interesse Comune;
- Tav. 4.2.10 – Tavola Esplorativa della Verifica del Dimensionamento;
- Tav. Fg. 8;
- Scheda n. 319;

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