



Città di
Preganziol

REGIONE DEL VENETO
PROVINCIA DI TREVISO

ELABORATO
REL

2 ^ PIANO DEGLI INTERVENTI | VAR. 1

Revisione della schedatura degli edifici di
interesse storico ambientale

RELAZIONE TECNICA



COMUNE DI PREGANZIOL

Sindaco

Dott. Paolo Galeano

Assessore Urbanistica

Dott. Stefano Mestriner

Responsabile Settore III

Geom. Lucio Baldassa



PROGETTAZIONE "MRM PLUS"

Dott. Urb. Gianluca Malaspina

(capogruppo)

Dott.ssa Urb. Sara Malgaretto

Dott. Pian. Michele Miotello

Dott. Pian. Gianluca Ramo

ADOZIONE
DCC N. ____ DEL ____
APPROVAZIONE
DCC N. ____ DEL ____

OTTOBRE 2022



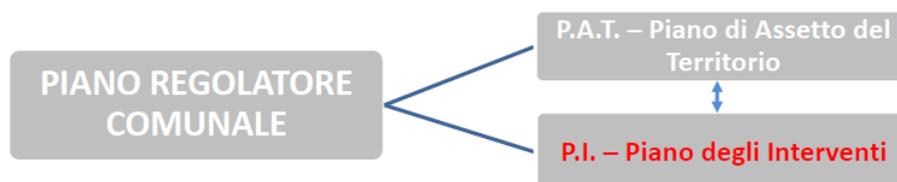
INDICE

1. PREMESSA: P.R.C. - Piano Regolatore Comunale.....	2
2. IL PERCORSO DELLA VARIANTE N.1 AL SECONDO P.I.	4
2.1 IL DOCUMENTO DEL SINDACO	4
2.2 ITER PROCEDURALE	4
2.3 CONCERTAZIONE E PARTECIPAZIONE	5
3 LA VARIANTE N.1 AL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI.....	5
3.1 GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE N.1 AL SECONDO P.I.	5
3.1 I CONTENUTI DELLA VARIANTE N.1 AL SECONDO P.I.....	6
3.2 ELENCO ELABORATI VARIANTE 1.....	8
ALLEGATO A - EDIFICI STRALCIATI	10



1. PREMESSA: P.R.C. - Piano Regolatore Comunale

La Legge Regionale 23/04/2004, n. 11: “Norme per il governo del territorio”, nell’innovare il sistema di pianificazione urbanistica e territoriale in Veneto articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ed in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).



Il P.A.T., soggetto all’approvazione regionale (ora provinciale), viene redatto sulla base di previsioni decennali e “[...] *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*”. La Città di Preganziol ha approvato con D.G.P. n. 175 del 27.06.2011 il Piano di Assetto del Territorio comunale (P.A.T.), divenuto poi efficace a seguito di pubblicazione sul BURV in data 24.09.2011.

Il 6 giugno 2017 è stata approvata dal Consiglio Regionale del Veneto, la L.R. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n.11 [...]”.La nuova legge cambia innanzitutto la prospettiva e l’orizzonte temporale a cui dovrà tendere la pianificazione urbanistica ponendosi l’obiettivo di ridurre progressivamente il “consumo di suolo non ancora urbanizzato” per usi insediativi e infrastrutturali, in coerenza con l’obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050. La Città di Preganziol si adegua alla normativa con l’adozione della Variante Semplificata n. 1 al Piano di Assetto del Territorio DCC. n. 16 del 09.04.2019 e successiva approvazione con DCC. n. 79 del 17.12.2019.

La Variante al PAT, denominata “Variante n.1 al PAT di adeguamento alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo”, individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) come definiti dall’articolo 2, comma 1, lettera e) della LR 14/2017 e recepisce la quantità massima (28, 46 ha) di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione della DGRV n. 668 del 15 maggio 2018.



Il P.I. è soggetto alla sola approvazione comunale ed individua e disciplina *“in coerenza e in attuazione del P.A.T. [...] 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”*.

Considerato che con l’approvazione del P.A.T. il Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R.V. n. 5357 del 22/10/1985 e successive varianti, ai sensi dell’art. 48 della L.R. n. 11/2004, *“acquista il valore e l’efficacia del P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T.”*, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 18.07.2013 è stato adottato il **Primo Piano degli Interventi (PI)** il quale è stato successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 18.12.2013 e diventato efficace in data 05.03.2014 e successive Varianti n.1 (approvata con DCC 26 del 08.06.2017) e Variante n.3.(approvata con DCC n.15 del 30.01.2015). Successivamente, è stata approvata con DCC n.29 del 28.06.2018 la Variante Parziale n.4 al PI e infine con DCC n. 42 del 13.07.2017 è stata adottata la Variante Parziale n. 5 al Piano degli Interventi. Nei primi mesi dell’anno 2019 la volontà dell’ Amministrazione è stata quella di procedere alla stesura del Secondo Piano degli Interventi in ottemperanza alla legge urbanistica regionale sul *“Contenimento del consumo di suolo”* e per dare risposte concrete ai cittadini e agli operatori economici in campo urbanistico-edilizio stante la decadenza delle previsioni urbanistiche delineate dal Primo Piano degli Interventi approvato. Infatti, decorsi cinque anni dall’entrata in vigore del vigente Primo Piano degli interventi, decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all’esproprio.

La Città di Preganziol, procedendo alla redazione del **Secondo Piano degli Interventi (PI)** con forme e contenuti adeguati all’art. 18 della L.R. 11/2004, si è dotata di un piano operativo adeguato alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo (Legge Regionale n.14/2017), alle disposizioni per l’attuazione dell’Intesa Stato Regione concernente l’adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale al Regolamento Edilizio Tipo (DGRV n.669/2018). Il Secondo piano degli Interventi è stato così adottato con D.C.C. n. 18 il 9.04.2019 e a seguito delle osservazioni approvato con D.C.C. n. 80 il 17.12.2019, divenuto efficace in data 24.04.2020.



2. IL PERCORSO DELLA VARIANTE N.1 AL SECONDO P.I.

2.1 IL DOCUMENTO DEL SINDACO

La L.R. n. 11/2004 introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale, con l'avvio della redazione di un nuovo strumento urbanistico operativo (Piano degli Interventi – P.I.), di produrre un documento programmatico, solitamente denominato "Documento del Sindaco", la cui finalità è fissare gli obiettivi della nuova pianificazione delineando gli interventi previsti nel P.I. in attuazione e coerenza al P.A.T. e ai suoi principi di sostenibilità.

Il Documento del Sindaco è un atto preliminare e propedeutico alla definizione del Piano degli Interventi e delle sue Varianti. Per il suo carattere programmatico all'interno del Documento del Sindaco vengono delineati i contenuti della Variante n. 1 al Secondo Piano degli Interventi della Città di Preganziol, nel rispetto della coerenza con il Piano di Assetto del Territorio.

Il Documento del Sindaco è stato presentato al Consiglio Comunale nella seduta del 30.04.2020 (DCC n.18/2020). Esso è il punto di partenza per la redazione della Variante n. 1 del Secondo P.I. ***relativa alla revisione del grado di protezione degli edifici di interesse storico ambientale.***

2.2 ITER PROCEDURALE

Gli aspetti procedurali della Variante n. 1 relativa alla revisione del grado di protezione degli edifici di interesse storico ambientale al Secondo Piano degli Interventi sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati nelle seguenti fasi:

- il Sindaco predispone il Documento Programmatico Preliminare ("Documento del Sindaco") e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale.
- dopo la presentazione del "Documento del Sindaco" viene attivata la fase di consultazione, partecipazione e concertazione con altri Enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessate e con tutta la cittadinanza, sugli obiettivi del Piano, al fine dare attuazione ai principi di condivisione e trasparenza sulle scelte in esso operate ed alle relative modalità operative.
- il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale.
- entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune.
- decorsi i 30 giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 30.
- nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano.
- il Piano diventa efficace 15 giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.



2.3 CONCERTAZIONE E PARTECIPAZIONE

L'Amministrazione Comunale con propria Deliberazione di Giunta n.78 del 12.05.2020 ha dato avvio alla fase di concertazione che consente e garantisce ai portatori di interesse in genere (cittadini, enti pubblici, associazioni economiche e sociali) di partecipare in modo attivo alle scelte di piano procedendo secondo principi di trasparenza nel rispetto dei dettami dell'art 5 della LR 11/2004.

Alla suddetta Delibera è stato allegato l'avviso pubblico finalizzato a raccogliere manifestazioni di interesse riguardanti proposte di modifica e/o eliminazione dei gradi di protezione degli edifici attualmente tutelati e schedati.

L'Avviso Pubblico è stato reso consultabile tramite il sito istituzionale e l'albo pretorio, con allegato un modello apposito denominato "Manifestazione di interesse, Scheda Tecnica – edifici tutelati" così da guidare i portatori di interesse nella compilazione.

A seguito del suddetto avviso che aveva come scadenza il 15.07.2020 sono pervenute al Comune n.07 manifestazioni di interesse che sono state debitamente valutate dai tecnici incaricati, dall'ufficio tecnico e dalla stessa Amministrazione.

3 LA VARIANTE N.1 AL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

3.1 GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE N.1 AL SECONDO P.I.

Obiettivo principale della Variante n.1 al 2° P.I. è il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio mediante la revisione dei gradi di protezione e gli interventi ammissibili.

Nel corso degli anni alcuni edifici di interesse storico e ambientale, in particolar modo quelli in ambito agricolo, hanno mutato le loro caratteristiche formali, tipologiche e talvolta di impianto a causa d'interventi di ristrutturazioni o consolidamento.

Le stesse destinazioni d'uso e funzioni, legate alle attività del settore primario, possono essere venute meno e spesso i fabbricati, se non recuperati, diventano ruderi o versano in stato di abbandono, perdendo i connotati di valenza ambientale originaria e, al contempo, deturpando il paesaggio.

L'Amministrazione comunale, con la presente variante, ha voluto difatti provvedere ad una nuova indagine conoscitiva e speditiva sull'attuale consistenza degli edifici da tutelare dal punto vista storico e ambientale in quanto la prima risale al primo P.R.G. (anno 1983) e le analisi per gli edifici ricadenti in zona agricola ad una Variante Generale del 1994.



La Variante n. 1 al 2° P.I. ha quindi la prospettiva di favorire il recupero e la riqualificazione degli edifici tutelati, anche nell'ottica delle innovazioni tecnologiche e costruttive (es. utilizzo del cappotto, installazione pannelli fotovoltaici, cc..) intervenute negli ultimi anni al fine di poter venir incontro all'esigenza dei cittadini per gli interventi di recupero degli stessi fabbricati.

3.1 I CONTENUTI DELLA VARIANTE N.1 AL SECONDO P.I.

Il Piano degli Interventi vigente disciplina gli edifici di interesse storico e ambientale individuati dal primo P.R.G. (anno 1983), gli edifici ricadenti in zona agricola secondo la Variante generale del 1994 e ne riconferma le schedature; individua i fabbricati tutelati negli elaborati cartografici TAV. 1.N/S Zonizzazione e Vincoli scala 1:5000, TAV. 2. 1/8 Zone Significative scala 1:2000 e riporta, all'art. 14 delle N.T.O., i tipi di intervento sull'edilizia esistente in cinque gradi di protezione definendo per alcuni in modo dettagliato alcune prescrizioni particolari.

La Variante al Secondo Piano degli Interventi, nel rispetto dei contenuti e obiettivi fissati dal Documento del Sindaco e secondo una nuova indagine di tipo conoscitiva e speditiva sul territorio comunale di tutti gli edifici tutelati, vede la redazione di una nuova schedatura sia dal punto di vista formale che per quanto concerne la revisione dei gradi di protezione a fronte delle analisi effettuate.

La fase di analisi, propedeutica alla revisione delle schede vigenti e degli specifici gradi di protezione, è stata attuata attraverso diversi sopralluoghi e "verifiche sul campo" di tutti gli edifici già interessati dalle schedature nonché di quelli che, a seguito dell'indagine speditiva sono stati ritenuti meritevoli di tutela. Tale fase ha permesso di documentare lo stato dell'immobile disciplinato dal PI con raccolta dei dati e della documentazione fotografica attuale dell'edificio oggetto di indagine.

La presente Variante n.1 al Secondo PI procede con un'indagine circa l'attuale consistenza degli edifici da tutelare e ad un aggiornamento della schedatura degli edifici esistenti e di conseguenza del grado di protezione attribuito ad ognuno.

Sulla base dell'indagine speditiva svolta sul territorio, con non poche difficoltà dovute sia all'emergenza Covid19 sia alla difficoltà di accedere alle proprietà, sono state verificate e , in taluni casi, modificate tutte le specifiche schede integrandole qualora si ritenesse un edificio meritevole di tutela.

In alcuni casi viceversa sono state eliminate alcune schede e quindi il sottostante grado di protezione in quanto ritenuto superato. Ci si riferisce, in particolare a quelli edifici che non presentano, ad oggi, alcuna caratteristica di carattere storico, ambientale o risultano "estranei" alla struttura morfologica dell'insediamento originario.

Per quanto riguarda la disciplina degli interventi, di cui all'art. 14 delle vigenti norme del Piano degli Interventi, si è provveduto a mantenere quattro gradi di protezione rispetto ai cinque



vigenti, revisionando ed in taluni casi allineando l'attuale disciplina alle recenti normative regionali.

Di seguito si riportano i gradi di protezione indicati all'art. 14 delle NTO e nelle schede degli edifici:

GRADO DI PROTEZIONE 1 Restauro	Si applica agli edifici vincolati ai sensi dell'art.10 del Dlgs n.42/2004 con decreto nonché a quelli vincolati ai sensi dell'art.13 comma 1 del Dlgs 42/2004, che abbiano ottenuto la dichiarazione di Valutazione di Interesse Culturale (VIC) come definita all'art. 12 commi 1 e2 del Dlgs 42/2004
GRADO DI PROTEZIONE 2 Risanamento conservativo	Si applica agli edifici di particolare valore ambientale, non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, che rispondono ad una delle seguenti caratteristiche: <ul style="list-style-type: none">– non hanno ottenuto la Verifica dell'Interesse Culturale (V.I.C.) di cui all'art. 12 comma 1 e 2 del Dlgs 42/2004;– hanno subito nel tempo interventi modificatori o dell'aspetto esterno o dell'impianto strutturale originario o di entrambi, non tuttavia così radicali da precludere almeno un parziale ripristino;– non hanno valore culturale, ma attengono più propriamente a quella che solitamente viene definita architettura minore, avendo un valore prevalentemente ambientale, pur possedendo una certa rilevanza sotto l'aspetto storico-artistico;– pur essendo stato sostanzialmente rispettato il loro impianto originario, sono stati recentemente sottoposti a lavori di restauro interno con uso improprio di materiali di finitura
GRADO DI PROTEZIONE 3 Ristrutturazione edilizia controllata	Si applica a quegli edifici che hanno rilevanza soltanto sotto l'aspetto ambientale (in quanto inseriti in un contesto edilizio urbano di antica datazione) e che non si trovano in uno stato di degrado al limite della irrecuperabilità, nonché a quegli edifici rurali che, per le loro connotazioni morfologiche, soprattutto esterne, si adeguano perfettamente al paesaggio tipico della campagna trevigiana
GRADO DI PROTEZIONE 4 Ristrutturazione edilizia	Si applica a quegli edifici che hanno rilevanza soltanto sotto l'aspetto ambientale e di cui interessi la conservazione di una parte delle strutture esterne.



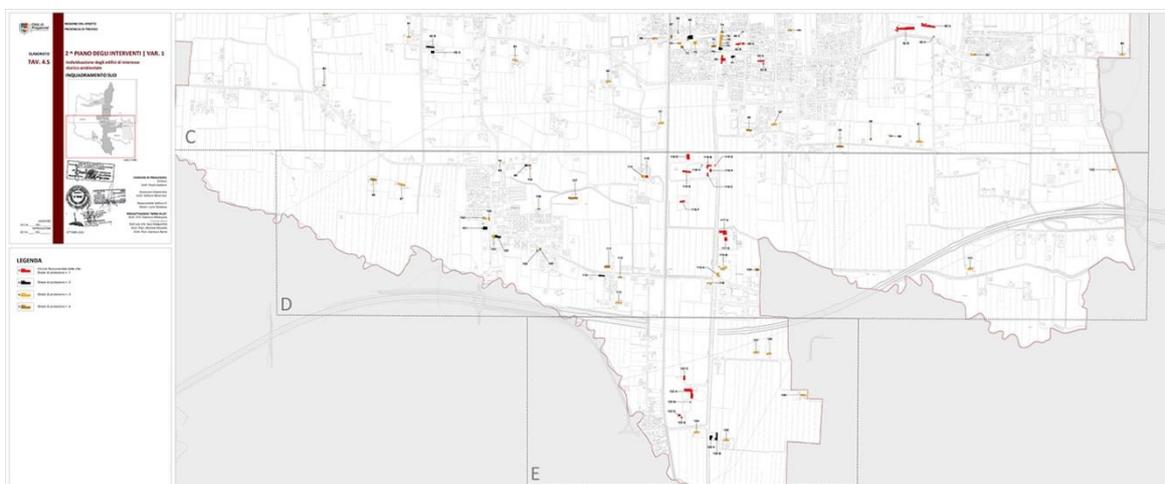
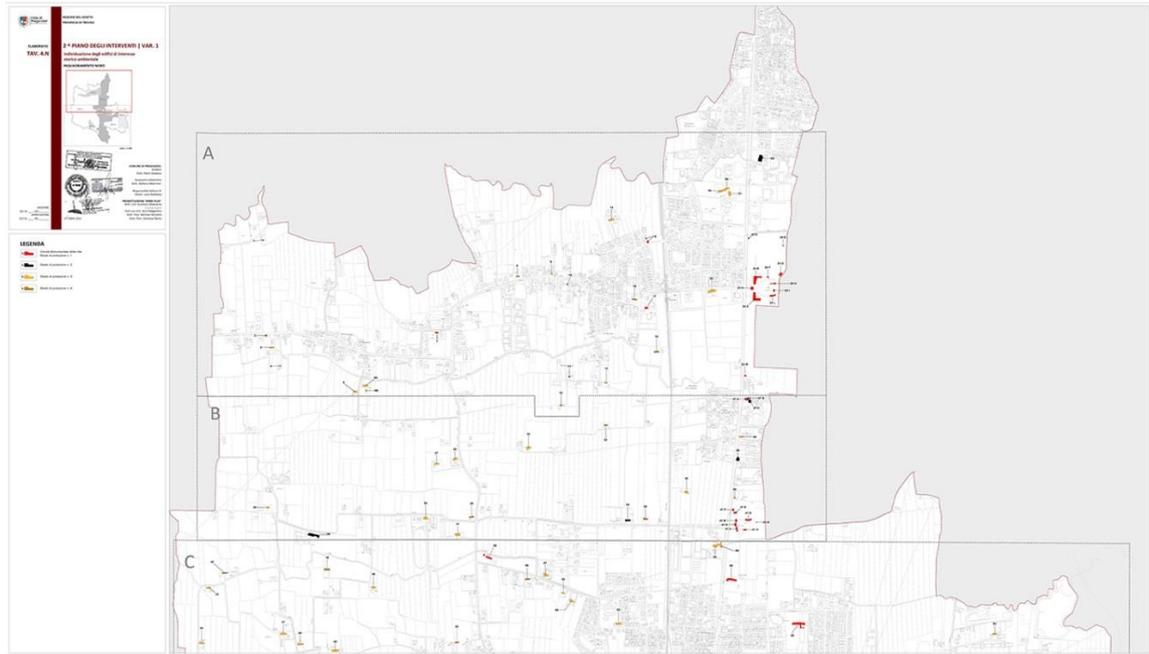
Infine si sottolinea che la schedatura è stata effettuata mediante l'utilizzo di banche dati territoriali e la “scheda edificio” sarà quindi georeferenziata.

3.2 ELENCO ELABORATI VARIANTE 1

La Variante n. 1 al Secondo Piano degli Interventi è composta dai seguenti elaborati:

- REL: Relazione Tecnica;
- NTO: Estratto Norme Tecniche Operative;
- SCHEDE B: Schedatura degli Edifici di interesse storico ambientale (n. 1- 65 e n. 66 – 129);
- Tavola 1 N Zonizzazione e Vincoli scala 1:5.000;
- Tavola 1 S Zonizzazione e Vincoli scala 1:5.000;
- Tavole 2 - Zone significative scala 1: 2.000;
(2.1 Frescada, 2.2 San Trovaso, 2.3 Settecomuni, 2.4 Le Grazie, 2.5 Preganziol,
2.6 Borgoverde, 2.7 Sambughè, 2.8 Boschetta)
- Tavola 3 N Vincoli, Intero Territorio Comunale scala 1:5.000;
- Tavola 3 S Vincoli, Intero Territorio Comunale scala 1:5.000;
- Tavola 4 N Individuazione degli edifici di interesse storico e ambientale
Inquadramento Nord scala 1:5.000;
- Tavola 4 S Individuazione degli edifici di interesse storico e ambientale
Inquadramento Sud scala 1:5.000;

- V01: Dichiarazione di non necessità della V.C.I.;
- V02: Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale
- V03: Dichiarazione di non necessità della V.Inc.A.



Individuazione degli edifici di interesse storico e ambientale nel territorio di Preganziol



ALLEGATO A - EDIFICI STRALCIATI



Edificio n. 9A Grado di protezione 3



Foto edificio n.9A Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022

Edificio n. 17A Grado di protezione 4



Foto edificio n.17A Scheda PRG 1983

Foto attuale 2022

Edificio n. 23 Grado di protezione 4



Foto edificio n.23 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022



Edificio n. 27B Grado di protezione 4



Foto edificio n.27B Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022

Edificio n. 29B Grado di protezione 4



Foto edificio n.29B Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022

Edificio n. 32 Grado di protezione 4



Foto edificio n.32 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022



Edificio n. 33A Grado di protezione 4



Foto edificio n.33A Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022

Edificio n. 34 Grado di protezione 4



Foto edificio n.34 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022

Edificio n. 35 Grado di protezione 3



Foto edificio n.35 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022



Edificio n. 38 Grado di protezione 3



Foto edificio n.38 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022

Edificio n. 41 Grado di protezione 3



Foto edificio n.41 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022

Edificio n. 43 Grado di protezione 3



Foto edificio n.43 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022



Edificio n. 53 Grado di protezione 4



Foto edificio n.53 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022

Edificio n. 60 Grado di protezione 34



Foto edificio n.60 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022

Edificio n. 67 Grado di protezione 3



Foto edificio n.67 Scheda PRG 1983

Demolito

Foto attuale 2022



Edificio n. 68 Grado di protezione 5



Foto edificio n.68 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022

Edificio n. 72 Grado di protezione 4



Foto edificio n.72 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022

Edificio n. 74 Grado di protezione 4



Foto edificio n.74 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022



Edificio n. 76 Grado di protezione 4



Foto edificio n.76 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022

Edificio n. 77 Grado di protezione 4



Foto edificio n.77 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022

Edificio n. 78 Grado di protezione 4



Foto edificio n.78 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022



Edificio n. 89 Grado di protezione 4



Foto edificio n.89 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022

Edificio n. 102A Grado di protezione 3



Foto edificio n.102A Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022

Edificio n. 107 Grado di protezione 3



Foto edificio n.107 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022



Edificio n. 108 Grado di protezione 3



Foto edificio n.108 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022

Edificio n. 111 Grado di protezione 4



Foto edificio n.111 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022

Edificio n. 115 Grado di protezione 4



Foto edificio n.115 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022



Edificio n. 119 Grado di protezione 3



Foto edificio n.119 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022

Edificio n. 120 Grado di protezione 4



Foto edificio n.120 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022

Edificio n. 130B Grado di protezione 4



Foto edificio n.130B Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022



Edificio n. 131 Grado di protezione 5



Foto edificio n.131 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022

Edificio n. 138 Grado di protezione 4



Foto edificio n.138 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022

Edificio n. 145A -B Grado di protezione 3



Foto edificio n.145 A-B Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022



Edificio n. 148 Grado di protezione 3



Foto edificio n.148 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022

Edificio n. 167 Grado di protezione 3



Foto edificio n.167 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022

Edificio n. 170 Grado di protezione 3



Foto edificio n.170 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022



Edificio n. 181 Grado di protezione 3



Foto edificio n.181 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022

Edificio n. 183 Grado di protezione 4



Foto edificio n.183 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022

Edificio n. 184 Grado di protezione 4



Foto edificio n.184 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022



Edificio n. 185 Grado di protezione 4



Foto edificio n.185 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022

Edificio n. 186 Grado di protezione 4

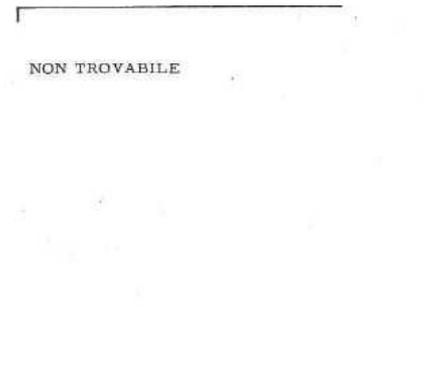


Foto edificio n.186 Scheda PRG 1983



Foto attuale 2022