



COMUNE DI
Cavallino - Treporti
Città Metropolitana di Venezia

Servizio Urbanistica

OGGETTO: Variante non sostanziale al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 107 delle NTO, modifica delle prescrizioni della scheda B n. 105

Relazione

La presente variante non sostanziale al PI ai sensi dell'art. 107 delle NTO riguarda la richiesta (prot. n. 12243 del 14/06/2021) di modifica delle prescrizioni di vincolo della Scheda B n. 105 del Repertorio Normativo, che costituisce allegato al Piano degli Interventi.

L'immobile appartiene alla serie di costruzioni residenziali realizzate a partire dagli anni '30 contestualmente alle operazioni di bonifica dei terreni litoranei. Si tratta nella fattispecie delle case costruite lungo la via Fausta, che nel tempo hanno subito interventi edilizi tali da modificare parzialmente le caratteristiche originarie. Gli edifici infatti presentano alcune differenze l'una dall'altra.

L'edificio oggetto della presente istanza si presenta in discreto stato di conservazione ed era interessato da un permesso di costruire i cui lavori non sono stati completamente portati a termine. La proposta di modifica è finalizzata ad inserire nuove finestre in modo da poter frazionare l'edificio in più unità immobiliari. L'assetto forometrico era già modificato in passato col citato permesso di costruire, con l'aggiunta di due fori finestra nei lati corti dell'edificio.

Considerato che l'immobile presenta una partitura regolare e che eventuali nuove finestre non alterano la percezione dei fronti, si accoglie la proposta di variazione nel rispetto delle caratteristiche del fabbricato e degli allineamenti, precisando che le modifiche saranno assoggettate al parere della Conferenza Paesaggistica.

Si modifica la Scheda n. 105 introducendo la seguente dicitura: "E' consentita la modifica in incremento della forometria della facciata nord nel rispetto delle partiture esistenti, e l'inserimento di lucernai ad esclusione del fronte nord visibile dalla Via Fausta"
Il grado di vincolo 3 non subisce variazioni.

Relazione tecnica

PREMESSE:

La presente richiesta di modifica della scheda B n. 105 del Piano degli Interventi riguarda la ex casa colonica ubicata in via Fausta 371A codificata con grado di protezione 3.

Dati urbanistici:

Per quanto riguarda il Piano Degli Interventi vigente, risulta che l'area di intervento si trova in Zona Territoriale Omogenea E "Zone destinate alla funzione agricola produttiva", disciplinata dall'art. 71 delle N.T.O. del P.I.

Lo scoperto è individuato come "Aree a parco privato", disciplinato dall'art. 55 delle N.T.O. del P.I.

Il fabbricato è vincolato in quanto manufatto di valore storico testimoniale e catalogato con scheda B del Piano Degli Interventi n. 105, con grado di protezione 3 (ristrutturazione con vincolo parziale).

Gli altri vincoli che interessano l'immobile sono:

- Vincolo Archeologico, art. 142 D.Lgs. 42/2004
- Vincolo Sismico, zona 4, OPCM 3519/2006
- Vincolo Paesaggistico, art. 142 D.Lgs. 42/2004

Titolo ad intervenire:

La richiedente è proprietaria del fabbricato oggetto dell'intervento, grazie dall'atto di compravendita Rep. 100768 del 17/05/2001 notaio Antonio Bianchini.

Atti autorizzativi:

Il primo titolo rilasciato per il fabbricato preesistente è l'Autorizzazione per manutenzione straordinaria della copertura n. 902/2001 del 11/03/2002, con la quale l'intera struttura di copertura è stata completamente sostituita.

È stato poi rilasciato il Permesso di Costruire 2011/0921 del 03/12/2013 per Ristrutturazione di fabbricato rurale con ampliamento ai sensi della L.R. 14/2009 e 13/2011 "Piano Casa", grazie al quale è stato realizzato un ampliamento staccato, attualmente al grezzo.

I lavori relativi al Permesso di Costruire sopra citato sono iniziati il 03/12/2014 e chiusi, parzialmente, il 01/12/2017.

Per il completamento è stata presentata S.C.I.A. con autorizzazione paesaggistica n. 2019/0298 rilasciata il 01/09/2020 (in corso di validità).

OGGETTO DELLA VARIANTE:

Gli interventi sui fabbricati di valore storico testimoniale sono disciplinati dagli articoli 30 e seguenti delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

In particolare, il grado di protezione 3 consente la ristrutturazione con vincolo parziale:

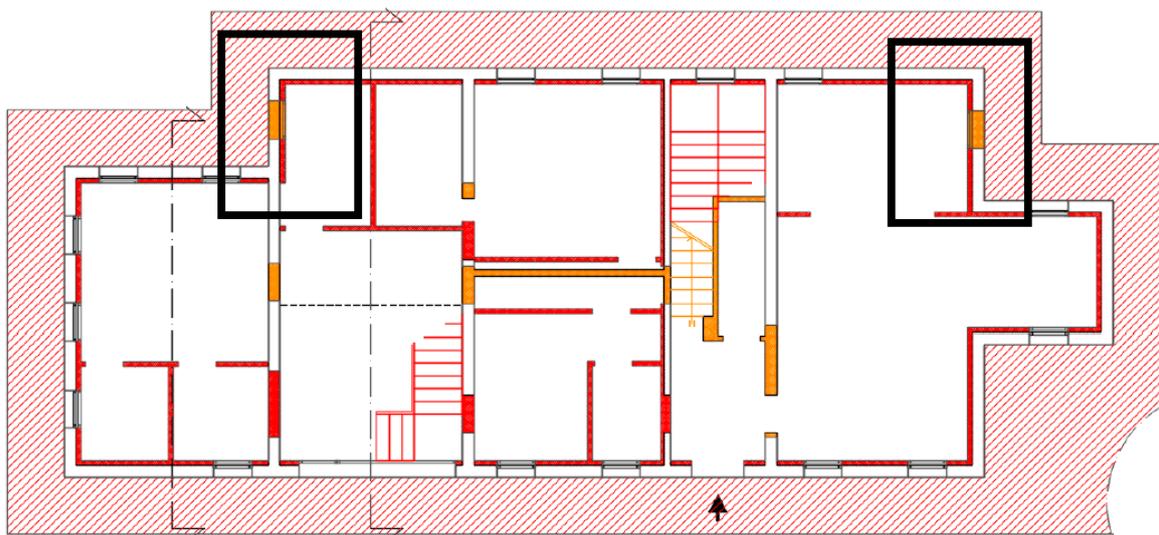
È assegnato a quegli edifici che hanno rilevanza soltanto sotto l'aspetto ambientale (in quanto inseriti in un contesto edilizio urbano di antica datazione) e che non si trovano in uno stato di degrado al limite della irrecuperabilità, nonché **a quegli edifici rurali che, per le loro connotazioni morfologiche, soprattutto esterne, si adeguano perfettamente al paesaggio tipico locale.**

Per tali edifici sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e, ove consentito dal PI, di ampliamento. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a rivalorizzare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto dei più importanti elementi tipologici e formali secondo destinazioni d'uso con esse compatibili. Tali interventi comprendono:

- **il rinnovo di parte degli elementi costitutivi dell'edificio, fermo restando i fronti esterni ed interni e i volumi esistenti;**
- **l'inserimento degli impianti richiesti, lucernai non nella falda del fronte principale;**
- **l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi estranei e la loro sostituzione con nuovi elementi maggiormente compatibili e relazionati alla destinazione d'uso e alle parti di edificio preesistenti da rivalutare e riconfermare (in particolare l'eventuale apparato decorativo superstite, esterno ed interno).**

Può essere consentita la sopraelevazione della linea di gronda per un'altezza non superiore a cm. 50, ai fini dell'adeguamento igienico sanitario».

Come riportato nelle premesse, il fabbricato è già stato oggetto di un Permesso di Costruire per ristrutturazione (le cui opere sono state eseguite solo parzialmente). L'intervento prevedeva, oltre ad altre opere, una diversa distribuzione interna dei vani e l'apertura di due nuovi fori finestra, uno sul prospetto est ed uno sul prospetto ovest, delle stesse dimensioni e tipologia di quelli esistenti.



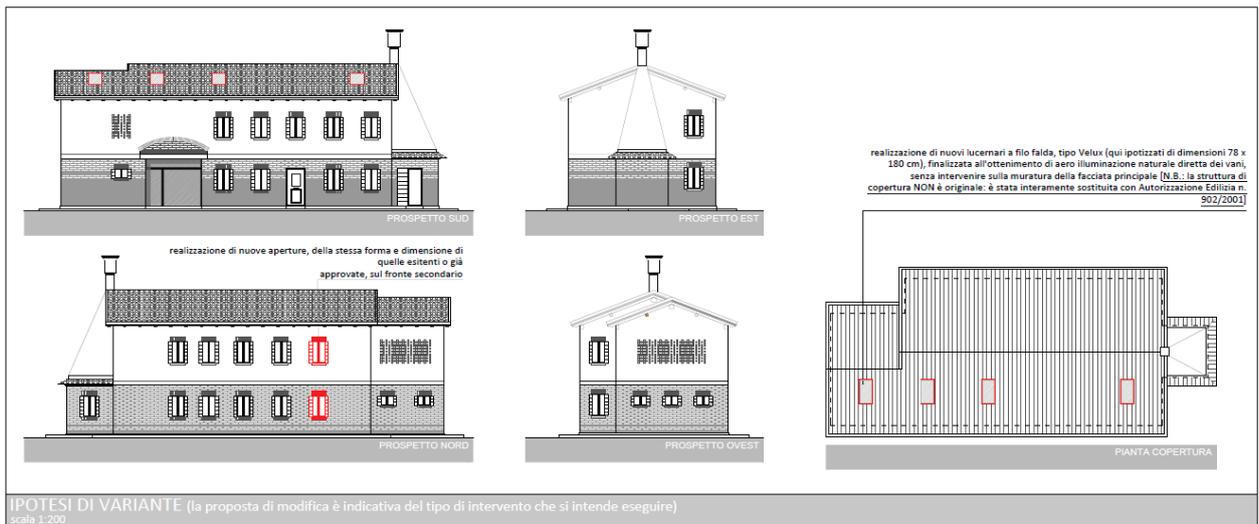
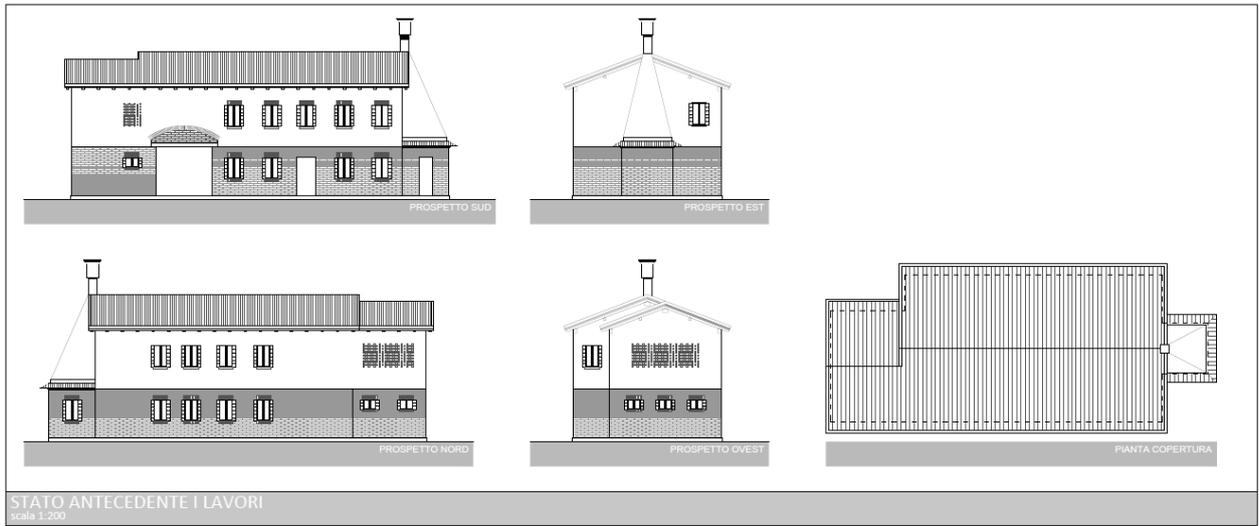
Estratto tav. 06c comparativa del P. di C. n. 2011/0921.

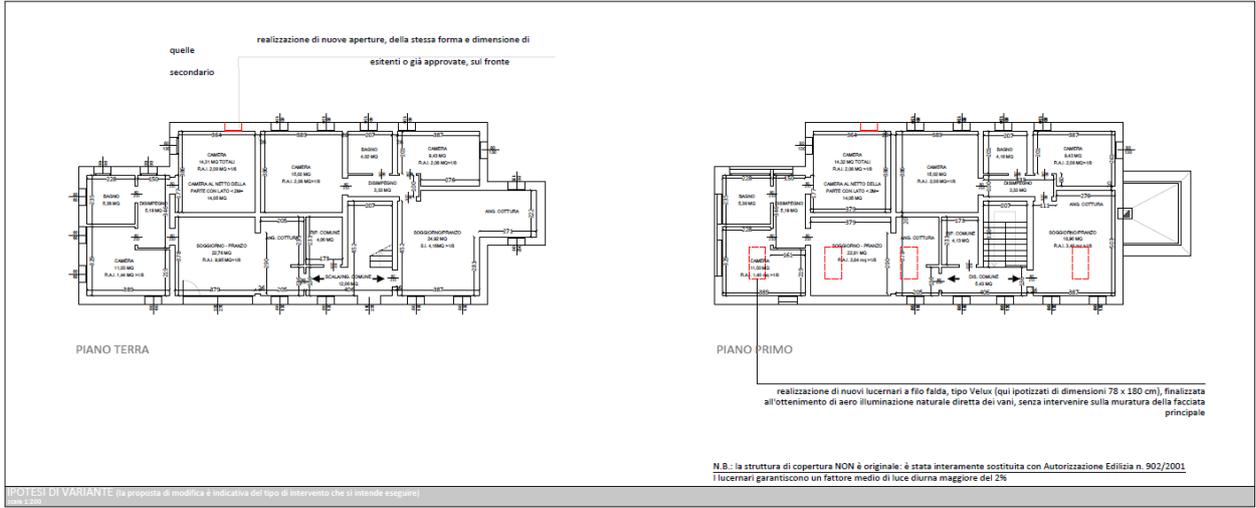
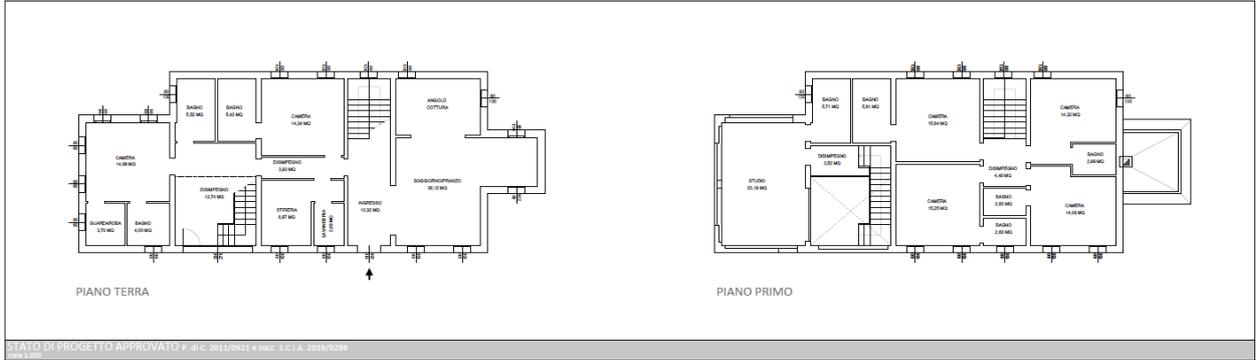
Oggi la proprietaria vorrebbe rivedere il progetto approvato modificando quanto precedentemente assentito, al fine di poter frazionare la casa in diverse unità abitative.

Al fine di poter garantire le superfici aero illuminanti minime previste dalla norma ad ogni vano, si prevede che sarà necessario inserire nel nuovo progetto di variante l'apertura di altri fori finestra sul lato nord, che, come quelli già autorizzati, saranno della stessa tipologia e con dimensioni simili a quelli esistenti.

Sulla facciata sud, ovvero sulla facciata principale, la forometria rimarrà invariata, per non alterare le caratteristiche tipologiche del fabbricato, e pertanto si prevede la realizzazione di lucernari a filo falda (il cui posizionamento e dimensioni sono indicative, in quanto saranno poi studiati nel dettaglio in sede di progettazione architettonica complessiva dell'intervento).

L'obiettivo della variante è quello, pertanto, aggiornare la scheda B del fabbricato inserendo la possibilità di un intervento più esteso sulla forometria rispetto a quanto già autorizzato, implementandola o, comunque, modificandola, secondo le esigenze del progetto che sarà presentato, comunque sempre nel rispetto dell'estetica generale dell'immobile e della tipologia dei fori esistenti.





SCHEDA B N. 105 VIGENTE

SCHEDA B
Beni Ambientali

Comune di Cavallino Treponti - Provincia di Venezia
consistenza patrimonio immobiliare

Dati identificativi

codice scheda n. ZTO ZTO n.

foglio catastale mappale

indirizzo

località

proprietà destinazione d'uso

tipo di vincolo

catasto anno / epoca di costruzione

categoria funzionale storica attuale

R - residenza A - produzione agricola
M - prod. manifatt./artig. P - edif. ad uso collettivo
C - commercio S - manufatto speciale
T - turistico MI - militare

piani sup. occ. alt. conv. val. conv.

tipologia edilizia utilizzazione

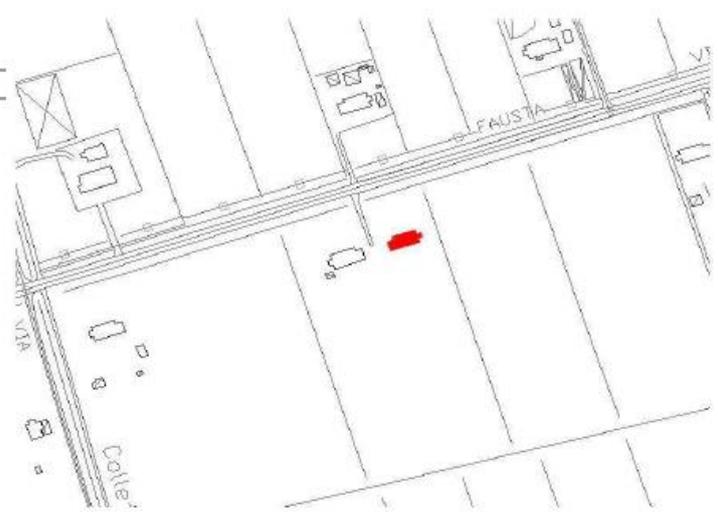
stato trasformazione stato conservazione

grado di protezione

contesto ambientale

1 - parco / giardino
2 - incolto
3 - agricolo
4 - orto
5 - cortile
6 - centro storico
7 - nucleo rurale
8 - nucleo urbano
9 - militare
10 - laguna
11 - altro

note




SCHEDA B N. 105 VARIANTE

SCHEDA B Beni Ambientali	VARIANTE	Comune di Cavallino Treponti - Provincia di Venezia consistenza patrimonio immobiliare
------------------------------------	-----------------	---

Dati identificativi

codice scheda n. ZTO ZTO n.

foglio catastale mappale

indirizzo

località

proprietà destinazione d'uso

tipo di vincolo

catasto anno / epoca di costruzione

categoria funzionale storica attuale

R - residenza
M - prod. maniffatt./artig.
C - commercio
T - turistico
A - produzione agricola
P - edif. ad uso collettivo
S - manufatto speciale
MI - militare

piani sup. occ. alt. conv. vol. conv.

tipologia edilizia utilizzazione

stato trasformazione stato conservazione

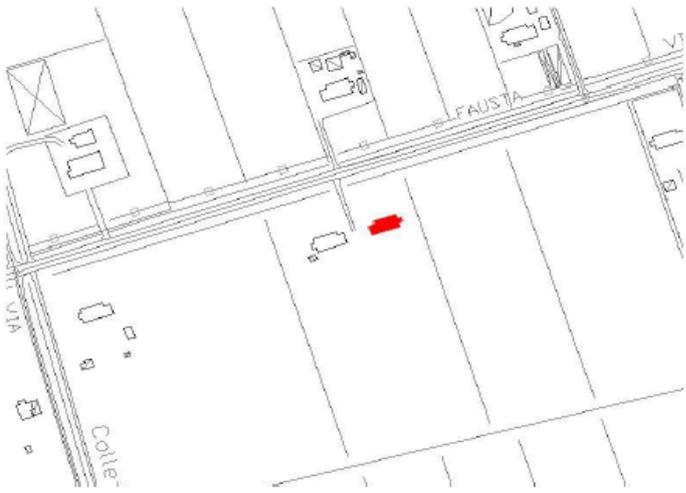
grado di protezione

contesto ambientale

1 - parco / giardino
2 - incolto
3 - agricolo
4 - orto
5 - cortile
6 - centro storico
7 - nucleo rurale
8 - nucleo urbano
9 - militare
10 - laguna
11 - altro

note

E' consentita la modifica in incremento della forometria della facciata nord nel rispetto delle partiture esistenti, e l'inserimento di lucernai ad esclusione del fronte nord visibile dalla Via Fausta




Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Arch. Gaetano Di Gregorio
(documento firmato digitalmente)