



COMUNE DI
Cavallino - Treporti
(Provincia di Venezia)

Servizio Urbanistica

Prot. n 16687

Del 17/08/2017

*OGGETTO: Variante non sostanziale al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 107 delle NTO.
Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo. Favron Fabrizio Trevisan Sara – scheda n. 9.*

L'oggetto della presente variante riguarda la trasformazione di un portico annesso ad un edificio costruito come fabbricato rurale e che, a seguito di condono edilizio n. 2007/0277 rilasciato nel 2008, era stato riconosciuto come residenziale.

Il condono non aveva incluso il portico che era rimasto ad uso deposito attrezzi agricoli. Successivamente è cambiata la proprietà e si è definitivamente dismessa l'attività agricola, come si evince dalla relazione allegata, a firma dell'arch. Renzo Ballarin, di non funzionalità dell'edificio alla conduzione del fondo, non esistendo alcuna attività imprenditoriale agricola, né capitale agrario o dotazione di mezzi.

La richiesta è stata inoltrata dalla proprietà attuale Favron Fabrizio, Trevisan Sara del 07/04/2017 n. 6899.

E' stato verificato il rispetto dei requisiti edilizi dell'immobile, come richiesto dall'art. 73 delle N.T.O. del PI.

L'ufficio ha ritenuto di accogliere la richiesta e di effettuare la modifica al PI inserendo la Scheda n. 9 nel Repertorio Normativo, nonché di individuare l'ambito nella cartografia di PI.

Di seguito gli elaborati grafici di stato di fatto e di variante, la scheda n. 8 e la relazione allegata alla richiesta.

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE



SCHEDA

EDIFICIO NON PIU' FUNZIONALE AL FONDO AGRICOLO			
Rif. Scheda n° 9	Via M. Malibran, 15/a	Foglio catastale:11	Mappale 1689, sub. 5
DITTA:	FAVRON FABRIZIO – TREVISAN SARA		
ZTO:	ATO R2 – ZTO E		
FABBRICATO INTERESSATO ALLA VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO: (DA ANNESSO RUSTICO A RESIDENZIALE)			
DATI DIMENSIONALI - STATO DI FATTO:			
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO NON FUNZIONALE	mq	27,95	
SNP DI PAVIMENTO NON PIU' FUNZIONALE	mq	22,89	
VOLUME NON FUNZIONALE	mc	92,02	
SUPERFICIE AREA FONDIARIA DI PERTINENZA (COMPRESO L'EDIFICIO PRINCIPALE)	mq		
NUMERO PIANI FUORI TERRA		1	
DATI DIMENSIONALI – PROGETTO:			
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO NON FUNZIONALE	mq	27,95	
SNP DI PAVIMENTO NON FUNZIONALE	mq	22,89	
VOLUME NON FUNZIONALE	mc	92,02	
SUPERFICIE AREA FONDIARIA DI PERTINENZA	mq		
PRESCRIZIONI:			
OPERE COMPENSATIVE / PEREQUATIVE:			
AI SENSI DEGLI ART.LI 73 E 90 DELLE NTO DEL PI			
NOTE: trattasi di portico			

Renzo Ballarin
Studio di Architettura
Tel. 041/658227 Fax 041/5309791



Via degli Armeni, 7/A
30013 Ca' Savio - Ve
e-mail: info@architettaballarin.it



La Ditta:

FAVRON FABRIZIO
TREVISAN SARA
Via M. MALIBRAN, 15/A
CAVALLINO – TREPORTI (VE)

Oggetto:

**RICHIESTA DI RICONOSCIMENTO DI PARTE DI
FABBRICATO NON PIÙ FUNZIONALE ALLE ESIGENZE DEL
FONDO, E ATTRIBUZIONE DELL'USO RESIDENZIALE
AI SENSI DELL'ART. 73 DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL
PIANO DEGLI INTERVENTI**

Fabbricato sito in via M. Malibran n. 15/A, loc. Ca' Vio
CF Comune di Cavallino Treporti Foglio 11, Mappale 1689, sub. 5

RELAZIONE TECNICA

INQUADRAMENTO
URBANISTICO / TERRITORIALE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



RELAZIONE TECNICA

PREMESSA:

La presente richiesta di riconoscimento di parte di fabbricato non più funzionale alle esigenze del fondo, e attribuzione del nuovo uso residenziale, è mirata conformare l'uso urbanistico – edilizio del portico esistente al resto del fabbricato, secondo i dettami della Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio".

Titolo ad intervenire:

L'unità abitativa è di proprietà dei sig.ri Favron e Trevisan grazie a:

- Atto di compravendita rep. n. 38106 del 08/07/2011 stipulato dal notaio Ernesto Marciano di Venezia;

L'immobile è identificato come foglio 11, mappale 1689, subalterni:

- 5: abitazione;
- 7: garage;
- 15: magazzino
- 16: b.c.n.c. (scoperto di pertinenza).

Atti autorizzativi:

All'atto dell'acquisto il fabbricato in oggetto era stato autorizzato dai seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia prot. n. 96/8524 prot. gen. 96/99955 del 14/04/1998 rilasciata dal comune di Venezia per la costruzione di fabbricato rurale;
- Dichiarazione di agibilità certificato prot. n. 16438/17752 del 23/01/2001 rilasciato dal Comune di Cavallino Treporti;
- Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi della L. 326/2003 n. 2007/0277 del 17/03/2008 rilasciato dal comune di Cavallino Treporti per "Formazione di due unità immobiliari".

Si sono susseguiti poi i seguenti provvedimenti:

- Permesso di Costruire n. 2010/0474 del 18/06/2012 rilasciato dal comune di Cavallino Treporti per "Modifiche esterne con formazione di posti auto coperti e recinzioni; frazionamento unità immobiliari, ampliamento ai sensi della L.R. 14/09";
- Permesso di Costruire n. 2012/0274 del 22/01/2013 rilasciato dal comune di Cavallino Treporti per "V.C.O. al Permesso di Costruire n. 2010/0474 per ulteriore ampliamento ai sensi della L.R. 14/09 e s.m.i.";

E' inoltre in corso di istruttoria l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica pr. Ed. n. 2016/0345, per opere minori.

Situazione urbanistica:

L'immobile si trova in ZTO E "Zone destinate alla funzione agricola produttiva" (art. 71 NTO del P.I.).

L'immobile è soggetto ai seguenti vincoli:

- Paesistico ambientale (D.Lgs. 42/2004) – tutto il territorio comunale;
- Zona di interesse archeologico - tutto il territorio comunale;



L'USO RESIDENZIALE:

Il fabbricato è stato costruito a cavallo tra la fine degli anni Novanta e l'inizio degli anni Duemila, dai precedenti proprietari, i sig.ri Enzo e Pavanello.

Ai fini della costruzione del fabbricato rurale, sono stati costituiti i dovuti vincoli ai sensi della L.R. 24/85:

- Trascrizioni in data 20/03/1998 ai nn. 6650/4536 a favore del comune di Venezia, per costituzione di vincolo di non edificabilità e di destinazione d'uso;
- Trascrizioni in data 24/11/1999 ai nn. 348835/21473 ed in data 05/05/2000 ai nn. 14293/9697, a favore del comune di Cavallino Treporti, per costituzione di vincolo di destinazione d'uso.

Il giorno 09/12/2004 con prot. n. 40680 gli stessi proprietari dell'epcca hanno presentato domanda di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003 (prat. ed. n. 2007/0277), per "Formazione di due unità immobiliari". Dello Permesso di Costruire in sanatoria, rilasciato il 17/03/2008, **considera anche l'uso residenziale delle due unità ottenute dal frazionamento condonato.**

L'uso agricolo invece era rimasto per i portici esistenti, che infatti figuravano come "deposito mezzi agricoli" (e come risulta ancora oggi dalla planimetria catastale dell'unità in oggetto).

Negli anni successivi si sono susseguiti svariati atti autorizzativi, mirati all'ampliamento ai sensi della L.R. 14/09 e s.m.i. con uso residenziale per la realizzazione di un magazzino adiacente all'abitazione, ed inoltre, il giorno 08/07/2011, i signori Favron e Trevisan sono divenuti proprietari per la parte relativa alla presente istanza (parte ovest), e quindi anche di uno dei due portici sopra menzionati.

Gli attuali proprietari non esercitano l'attività agricola, ovvero non sono imprenditori agricoli¹, e non sono in possesso di fondi che forniscano loro un reddito agrario che contribuisca alla loro sussistenza.

L'abitazione, anche il portico, vengono usati ai fini residenziali dalla famiglia, pertanto si ritiene opportuno che tale uso venga riconosciuto anche a livello urbanistico ed edilizio, come previsto dalla normativa vigente (art. 73 delle N.T.O. del Piano degli Interventi).

L'art. 73 co. 6 delle N.T.O. si preoccupa, infine, che il recupero dei fabbricati "dismessi" avvenga nel rispetto della tipologia rurale locale e delle caratteristiche peculiari del fabbricato esistente, secondo le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici in zona agricola. Ebbene, tale prescrizione è già ottemperata, in quanto il cambio d'uso da agricolo a residenziale non richiede alcuna modifica (è senza opere).

NOTA:

Se il portico facesse parte già oggi dell'abitazione, non sarebbe nemmeno computabile ai fini del calcolo volumetrico, in quanto la sua superficie (23 mq circa), non supera il 30% della superficie coperta dell'alloggio (superficie coperta alloggio = 107 mq, 30% = 32 mq).

¹ Non sono iscritti alla CCAA di Venezia, né al SISP della Regione Veneto.



CONCLUSIONI:

Dalle osservazioni effettuate sui dati forniti e desunti, si può ragionevolmente ritenere che il portico oggetto dell'istanza non sia funzionale alla conduzione del fondo, poiché:

- **Non esiste fondo agricolo aziendale:** l'orto coltivato nello scoperto pertinenziale del fabbricato, per dimensioni e qualità coltivate, riveste semplicemente una funzione hobbistica-familiare, destinata al consumo diretto dei prodotti, e i proprietari non possiedono altri fondi agricoli, che possano generare una fonte di reddito agricolo sufficiente e prevalente;
- **I richiedenti non svolgono alcuna attività agricola:** non possiedono partita IVA agricola, né titolo di imprenditore agricolo come definito dall'art. 2135 del C.C. e come definito dall'art. 44 della L.R. 11/2004, né risulta iscritto all'INPS alla categoria agricola;
- **I richiedenti non sono in possesso di animali né di macchine o attrezzi agricoli.**

Per ulteriori dettagli si rimanda, comunque, agli elaborati grafici di seguito allegati.

Il tecnico Incaricato²,
Arch. Renzo Ballarin



² Si rammenta che l'art. 73 co. 3 delle N.T.O. al P.I. prevede che la domanda sia corredata da una relazione a firma di agronomo o altro tecnico competente.



La Ditta:

FAVRON FABRIZIO
TREVISAN SARA
VIA M. MALIBRAN, 15/A
CAVALLINO – TREPORTI (VE)

Oggetto:

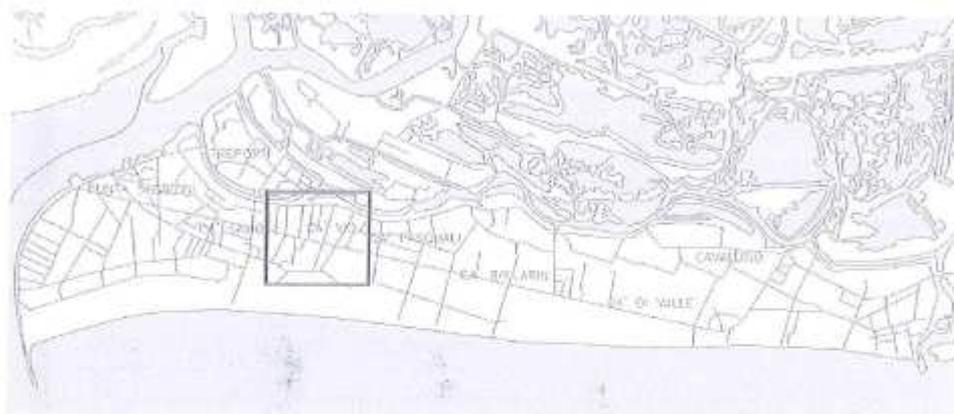
**RICHIESTA DI RICONOSCIMENTO DI PARTE DI
FABBRICATO NON PIÙ FUNZIONALE ALLE ESIGENZE DEL
FONDO, E ATTRIBUZIONE DELL'USO RESIDENZIALE
AI SENSI DELL'ART. 73 DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL
PIANO DEGLI INTERVENTI**

Fabbricato sito in via M. Malibran n. 15/A, loc. Ca' Vio
CF Comune di Cavallino Treporti Foglio 11, Mappale 1689, sub. 5

INQUADRAMENTO
URBANISTICO / TERRITORIALE



INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO:

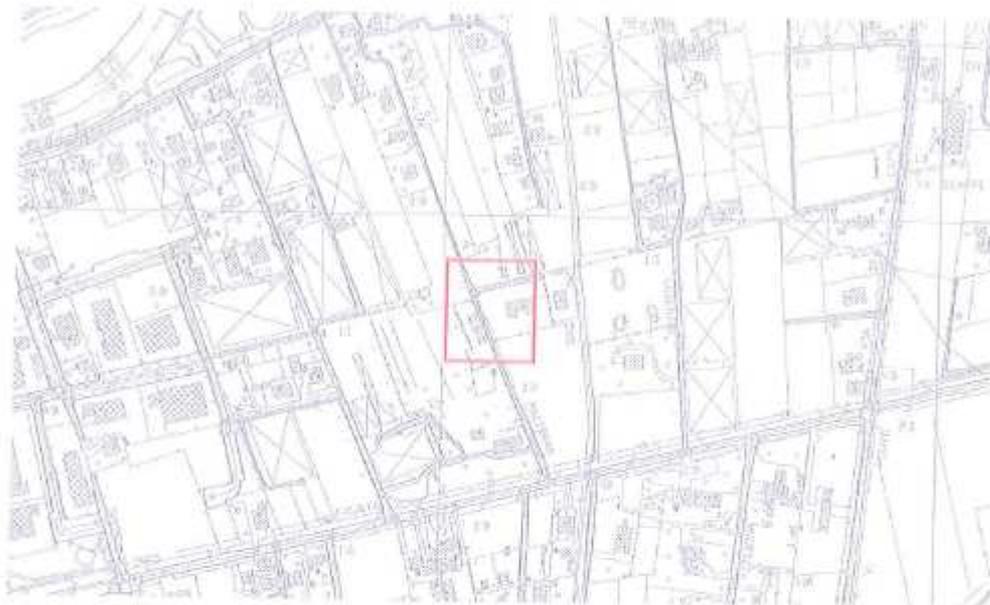


Estratto di mappa:

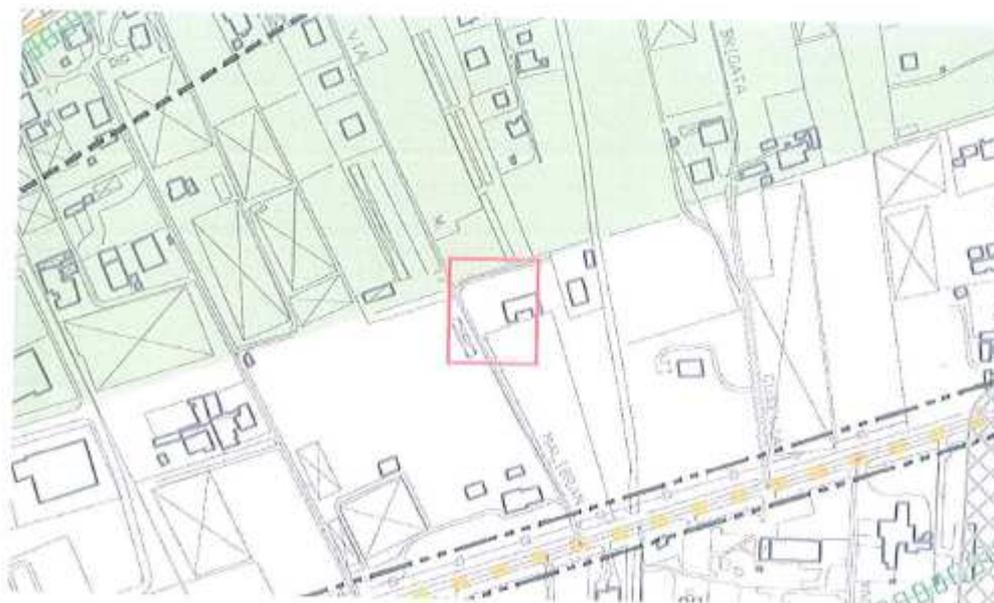




Estratto C.T.R.

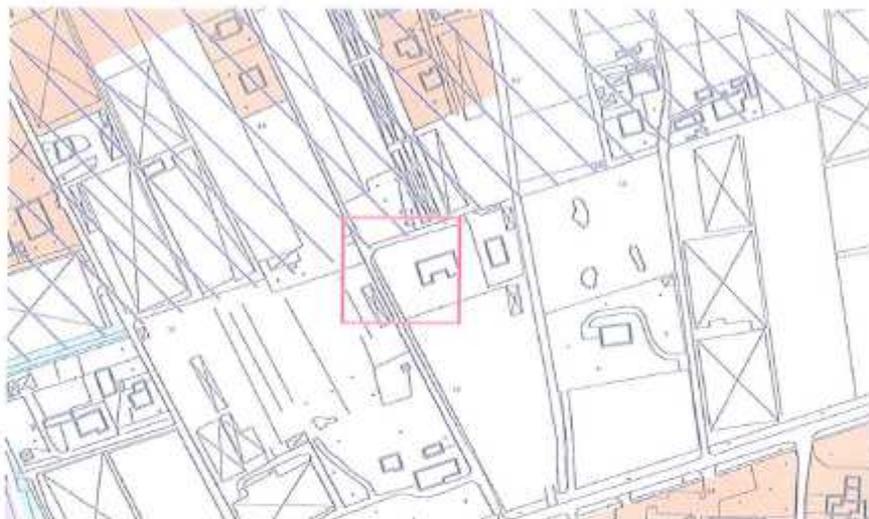


Estratto tav. 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" del Piano Assetto del Territorio approvato:



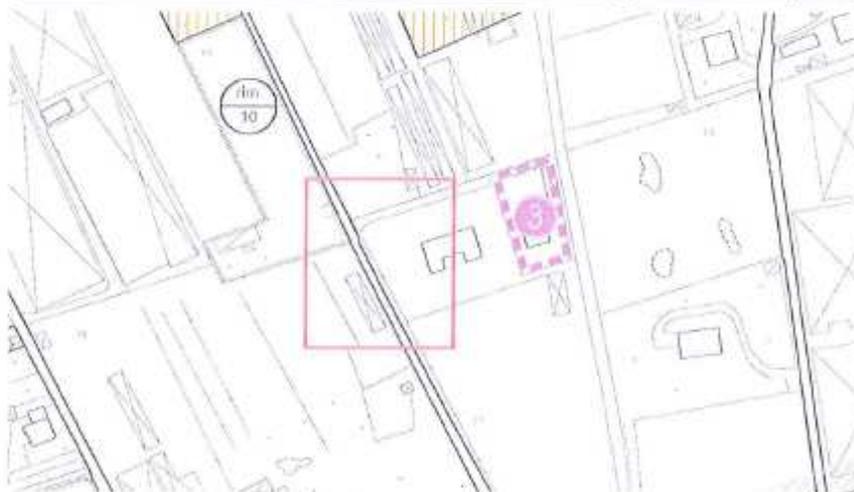


Estratto tav. 1 "Azioni di Piano, sintesi della zonizzazione, vincoli e Rete Ecologica" del Piano degli Interventi vigente;



L'area è sottoposta soltanto ai vincoli che interessano l'intero territorio comunale (D.Lgs. 42/2004 - Aree di notevole interesse pubblico e D.Lgs. 42/2004 - art. 142 lett. m) Zone di interesse archeologico).

Estratto tav. 2.1 "Zonizzazione funzionale" Piano degli Interventi vigente;



Z.T.O. E



La Ditta:

FAVRON FABRIZIO
TREVISAN SARA
Via M. MALIBRAN, 15/A
CAVALLINO – TREPORTI (VE)

Oggetto:

**RICHIESTA DI RICONOSCIMENTO DI PARTE DI
FABBRICATO NON PIÙ FUNZIONALE ALLE ESIGENZE DEL
FONDO, E ATTRIBUZIONE DELL'USO RESIDENZIALE
AI SENSI DELL'ART. 73 DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL
PIANO DEGLI INTERVENTI**

Fabbricato sito in via M. Malibran n. 15/A, loc. Ca' Vio
CF Comune di Cavallino Treporti Foglio 11, Mappale 1689, sub. 5

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 01



Foto 02



Foto 03

