



COMUNE DI
Cavallino - Treporti
(Provincia di Venezia)

Servizio Urbanistica

Prot. n. 10841

Del 01/06/2017

*OGGETTO: Variante non sostanziale al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 107 delle NTO.
Modifica della Scheda B Beni Ambientali n. 109.*

Relazione

Con richiesta n. 8748 del 05/05/2017 la ditta Marangon Daniele Pascotto Tiziana ha chiesto di modificare la scheda Beni Ambientali n. 109, cambiando il vincolo da grado 3 a 4, anche in ragione delle condizioni attuali dell'edificio, parzialmente crollato;

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 22/12/2015 è stato già modificato per questo edificio il grado di protezione da 2 a 3;

Scheda n. 109

L'edificio si trova in Via del Vallone 43, allo stato attuale non è occupato e si trova in cattive condizioni, come evidenziato nella documentazione di seguito allegata.

Spett. le Sindaco del Comune di Cavallino-Treporti

Servizio Urbanistica

Ditta : **MARANGON DANIELE**
PASCOTTO TIZIANA
Via del Vallone n.43
30013 Cavallino-Treporti – VE –



Oggetto: Richiesta di variazione del grado di protezione (ai sensi dell'art.31 comma 6 delle N.T.O del P.I.) relativo all'immobile sito a Cavallino-Treporti in Via del Vallone 39 – 41;
Comune di Cavallino-Treporti, Fg.13, Mapp.1204 .

Noi sottoscritti MARANGON DANIELE nato a Jesolo VE il 02.01.1968 e PASCOTTO TIZIANA nata a Jesolo VE il 26.11.1971, in qualità di proprietari dell'immobile sito a Cavallino-Treporti loc. Ca' Pasquali, in Via del Vallone n.39-41 con la presente

CHIEDIAMO

la variazione del grado di protezione del fabbricato di cui all'oggetto; in particolare che lo stesso venga declassato da GRADO 3 ristrutturazione con vincolo parziale a GRADO 4 ristrutturazione.

SCHEDA B N. 109

La richiesta è dovuta al fatto che la proposta progettuale prevista (prevedendo il distributivo con un piano terra di altezze regolamentari e un piano mansardato, al posto di n. 2 piani di altezze molto ridotte e di un piano-granaio) attualmente non è realizzabile, visto il vincolo esistente sul fronte.

Si fa presente inoltre che lo stesso fabbricato non presenta importanti elementi ne tipologici ne costruttivi.

VISTA FRONTE SUD EST



VISTA FRONTE SUD OVEST CON PORZIONE FIENILE CROLLATO

INGRESSO INTERNO PIANO TERRA



VISTA FRONTE NORD



VISTA DEL CROLLO ZONA FIENILE



VISTA DEL CROLLO ZONA FIENILE

- L'immobile in esame risale presumibilmente alla fine del secolo XIX° ;

Il fabbricato oggetto di valutazione è così attualmente censito al Catasto Fabbricati:

- Comune censuario di Cavallino-Treporti, Fg.13, Mapp.1204, F02 (unità collabente).
Zona Censuaria Settima.

- **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il fabbricato di cui sopra è sito nel Comune di Cavallino-Treporti, località Ca' Vio in Via del Vallone civici n.39-41; il fabbricato si affaccia direttamente su Via del Vallone, strada di collegamento tra la Via Fausta e la Via Pordelio.

FABBRICATO:

Trattasi di un fabbricato di forma regolare, di n.2 piani fuori terra più un piano sottotetto e da una parte destinata ad annessi edificato alla fine del secolo XIX°; la superficie è pari a mq. 120 circa comprensivo del camino "alla vallesana" per il piano terra, mq.111 per il piano primo e mq.75 per il sottotetto.

L'edificio si compone di una struttura portante in mattoni di laterizio in parte da cm.26 e in parte da cm.13 a mattoni facciavista privi di intonaco, con muri di spina da cm.13 interni e tramezze divisorie, i solai sono in legno risalenti all'epoca di costruzione; la copertura a due falde con struttura in legno costituita da travi con orditura secondaria in catinelle di legno con smezzole in laterizio è in coppi di laterizio con camini di foggia tradizionale.

La copertura soprastante l'annesso adiacente risulta attualmente crollata in parte per effetto del deterioramento della struttura.

• RIFERIMENTI NORMATIVI:

- L'area in cui trovasi il fabbricato è riconosciuta secondo il Piano degli Interventi come zona agricola E.2.2.

- Il fabbricato rientra altresì secondo il Piano degli Interventi approvato, tra quelli del patrimonio immobiliare ed esattamente identificato: **scheda 109** con grado di protezione 2 (risanamento conservativo).

• DESTINAZIONE D'USO, DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI.

DISTRIBUTIVO:

Il distributivo del piano terra consta di n.4 stanze, un corridoio, due vani scala, il camino, e magazzino altezza di piano mt.2,30-2,40; il piano primo n.5 stanze, due vani scala e il fienile annesso altezza di piano mt.2,35; il sottotetto da n.3 stanze e il vano scala altezza di piano mt.0,60-2,45. Il fienile adiacente misura altezze variabili da mt.2,58 a mt.4,65.

Il grado di finitura di immobile visto che lo stesso risulta ormai da diversi anni disabitato presenta evidenti segni di degrado e in particolare la zona destinata a fienile ormai per gran parte crollata.

In particolare a causa della parte crollata la lettura dell'impianto originario risulta di difficile interpretazione.

Per tale fabbricato si richiede la variazione del grado di protezione dall'attuale grado 3 (ristrutturazione con vincolo parziale) a quella di grado 4 (ristrutturazione), in quanto la proposta progettuale prevede la variazione degli attuali piani (N.2 + SOTTOTETTO) ad un piano con altezze regolamentari e uno soprastante mansardato, anche per la parte ora destinata a fienile.

Pertanto a seguito di tali considerazioni

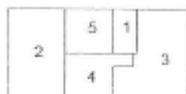
si chiede la variazione del grado di protezione di tale fabbricato da 3 a 4;

tale operazione permette un progetto di rivalutazione dell'immobile stesso, secondo criteri abitativi consoni alla realtà odierna, visto che lo stesso ha ormai perso a causa delle parti oramai crollate l'originaria estetica.

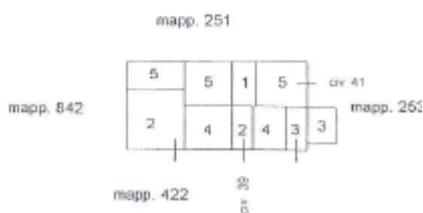




PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

Per l'edificio in oggetto si propone di modificare il grado di vincolo da 3 a 4.

L'immobile, pur in condizioni di degrado avanzato, soprattutto nella porzione del fienile, presenta un impianto originario tipico delle costruzioni rurali e soprattutto un fronte principale ben caratterizzato, che non si ritiene opportuno modificare.

Si ritiene di mantenere il grado di protezione al n. 3, consentendo la modifica esclusivamente dei fronti secondario e laterali, compresa la porzione del fienile e del camino, in quanto così si contengono le modifiche esterne senza previsione di corpi aggiunti o aumenti di volume, consentiti dal grado 4.

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

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

tipologia edilizia utilizzazione

stato trasformazione stato conservazione

grado di proiezione

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: ricomposizione dell'ala sinistra (granaio) mantenendo la forometria originaria e l'allineamento con la linea di gronda del fabbricato principale.



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. 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: Ricomposizione dell'ala sinistra (granaio) in allineamento con la linea di gronda del fabbricato principale. E' consentita l'eventuale modifica della forometria dei fronti secondario e laterali compresa la porzione del fienile e del camino.



Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Arch. Gaetano Di Gregorio