



COMUNE DI
Cavallino - Treporti
(Provincia di Venezia)

Servizio Urbanistica

Prot. n. 50804

Del 16/12/2015

*OGGETTO: Variante non sostanziale al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 107 delle NTO.
Modifica al grado di protezione delle Schede B Beni Ambientali n. 24, 57, 109, 200*

Relazione

La presente variante non sostanziale al PI ai sensi dell'art. 107 delle NTO del PI, individua 4 edifici di interesse storico testimoniale per i quali, su richiesta dei proprietari a parte un edificio di proprietà pubblica, si propone di modificare il grado di vincolo espresso nella relativa Scheda B del Repertorio Normativo, che costituisce allegato al Piano degli Interventi.

Scheda n. 24 - Farmacia comunale – grado vigente di protezione 2 – grado proposto in variante 3





FOTO n.1



FOTO n.2



FOTO n.3



FOTO n.4



FOTO n.5



FOTO n.6



FOTO n.7



FOTO n.8

SITO: P.zza Maria Elisabetta 1, 30013 Cavallino Treponti (VE)

L'edificio in oggetto, è composto da un due corpi di fabbrica risalenti ai primi decenni del 900, in seguito ricomposti, destinati il primo ad ambulatorio del medico condotto al piano terra e alla sua residenza al primo piano e dalla farmacia comunale con alloggio del farmacista al piano primo. Alla fine degli anni 40 nel lato sud è stato affiancato un piccolo annesso edilizio a copertura piana destinato a sala comando della vicina pesa pubblica. Successivamente è stato addossato al lato nord un corpo di fabbrica a copertura piana destinato ad autorimessa e un locale a copertura inclinata destinato a magazzino. Adiacente al lato ovest è stato poi edificato un piccolo locale destinato a vano caldaia con relativa canna fumaria. L'edificio così costituito si affaccia su P.zza Maria Elisabetta a Cavallino Treponti. Attualmente il volume principale si presenta come un corpo a due piani fuori terra a destinazione residenziale, attualmente adibito a Farmacia Comunale

al piano terra ed a destinazione residenziale al piano primo (anche se tale piano attualmente non è occupato né utilizzato in alcun modo).

La pianta dell'edificio principale è rettangolare e misura m. 17,50 x 8,70; la copertura è a padiglione. L'altezza massima riferita al piano di campagna è di m 8,70.

Da un punto di vista tipologico l'edificio presenta una distribuzione e dei prospetti regolari, con corpo scale in posizione baricentrica ed una distribuzione in pianta pressoché simmetrica rispetto all'asse centrale nord-sud sia al piano terra che primo. Essendo la struttura portante in muratura, infatti vi è necessità di una corrispondenza tra le murature portanti di piano. Anche le finestrate sui due lati principali sono pressoché in asse sia in pianta che in alzato. Esse presentano una dimensione costante di cm 90*170 e sul lato affacciatesi sulla piazza presentano una leggera curvatura arcuata nella parte superiore che ne caratterizza il prospetto.

La struttura dell'edificio è costituita da muratura portante a due teste in mattoni pieni intonacati legati con malta di calce; si compone di muri perimetrali e muri di spina che conferiscono all'edificio una tipica struttura scatolare di sp. medio di 30 cm. Il solaio interpiano è realizzato con travetti Varese, tavelloni inferiore e superiore e cappa di calcestruzzo. La copertura è formata da capriate in legno, travi diagonali di displuvio e arcarecci lignei. Il manto di copertura è in coppi poggiati su un pacchetto di copertura coibentato e ventilato, con tavolato a vista.

Le finiture attualmente sono le seguenti: intonaco a civile interno ed esterno generalmente in buono stato di conservazione, pavimento al piano terra "in graniglia" ed al piano primo in cotto di varie tipologie. Gli scuri sono in legno (in cattivo stato di conservazione) e le grondaie, il rivestimento della parte superiore del cornicione ed i pluviali in rame.

Gli elementi figurativamente caratterizzanti l'edificio sono i due terrazzini presenti sul fronte principale di P.zza Maria Elisabetta, costituiti da parapetti in ferro battuto dal disegno interessante, la terrazza piana accessibile del lato ovest che poggia sopra l'autorimessa, l'annesso ad un piano del lato est, che, pur essendo svincolato dal corpo principale per quanto riguarda l'accesso, è figurativamente connesso con lo stesso e se ne rivela un'utile appendice.

Infine, ma non ultimi, elementi di pregio caratterizzante le facciate sono la sagoma dei davanzali.

Per quanto concerne invece il retro, figurativamente si rilevano come superfetazioni il volume ad un piano che contiene la centrale termica e la tettoia chiusa ad uso magazzino ad un piano che si appoggia al lato sud del terrazzo piano.

Nel corso del 2010 sono stati eseguiti alcuni interventi di ripristino e messa in sicurezza statica della copertura che non hanno modificato l'originario organismo edilizio.

Gli interventi hanno previsto la sostituzione di alcuni elementi lignei ammalorati della copertura (travi diagonali, di displuvio e alcune travi rompitratta).

Non sono stati effettuati interventi di consolidamento delle murature portanti né di rinforzo delle fondazioni esistenti.

Per l'edificio in oggetto si propone di modificare il grado di vincolo da 2 a 3. Alle condizioni riportate nella scheda allegata si considera ammissibile la modifica proposta.

Scheda n. 57 – grado vigente di protezione 3 – grado proposto in variante 3 con note Il
Responsabile del Servizio Urbanistica

Trattasi di fabbricato residenziale edificato nella valle Paleazza e probabilmente risalente al dopoguerra.

L'edificio si trova oggi in uno stato di avanzato degrado, come testimoniato dalla documentazione fotografica.

Oggetto della richiesta di stralcio o modifica del grado di protezione: da 3 a 4:

immobile sito in via Delle Mesole, 1

Si tratta di una richiesta di modifica di grado di protezione di un edificio sito in Zto E – sottoposta a vincolo paesaggistico al fine di attuare un intervento di recupero dello stesso immobile, in pessimo stato di conservazione e avanzato stato di degrado, con una parte già crollata e con pericolo di non potere più recuperare.



ORTOFOTO ANNO 2012

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

L'immobile oggetto di tutela, mediante l'assegnazione del grado di protezione 3 assegnato da parte del PRC è collocato in località Mesole, entro una porzione di territorio agricolo, circondata da canali lagunari, da barene e velme e quindi da valli da pesca.

La presenza di corpo di fabbrica rurale legato alla porzione di territorio coltivato ad orto, rappresenta una costante che scandisce il paesaggio che percorre interamente la fascia di territorio che da Treporti conduce a Lio Piccolo, a Saccagnana e alle Mesole. Si tratta sempre di un'edilizia rurale di semplice impianto tipologico, in alcuni momenti la casa rurale è fronte strada, soprattutto a nord della strada, in altri casi a sud o maggiormente discosta, con la pertinenza ad orto o giardino e in qualche raro caso con più corpi di fabbrica vicini a formare dei piccoli nuclei rurali, anche mediante successive adduzioni edilizie sia abitative che rurali.

La vegetazione è quella tipica del territorio lagunare, in cui si susseguono gli orti, i canneti, le vegetazioni ripariali tipiche dei canali lagunari, qualche impianto di frutteto, con episodi di alberature di maggiore dimensione e consistenza proprio nei pressi del brolo e della casa rurale.

Come si evince dallo stato di fatto, pur nelle condizioni di pesante degrado in cui versa il fabbricato, dovute non solo all'obsolescenza e alla vetustà, ma anche e soprattutto all'abbandono e al crollo di gran parte della copertura e al degrado di altre parti in cui versa l'immobile, sono ancora ben riconoscibili i suoi caratteri tipo-morfologici. L'edificio, che si sviluppa su tre piani, è di pianta rettangolare regolare, con il lato maggiore orientato a sud, nella consueta collocazione edilizia che si presenta nella pianura veneta, in cui il prospetto principale, con l'accesso e le aperture finestrate, rivolto a sud, per trarre i maggiori benefici di luminosità e di calore.

La copertura a due falde con correnti di coppi a canale, sostenuti da mattoncini o tavelle su capriate in legno e con pendenza tradizionale. I paramenti esterni sono in mattoni di cotto faccia vista nel prospetto principale, con i fori finestra sostenuti dall'architrave in mattoni disposti ad arco abbassato, mentre i due prospetti laterali e il prospetto nord sono intonacati. Il camino posizionato nella parete nord, a circa metà del prospetto, con canna fumaria in mattoni e torretta sagomata e di pregevole disegno sempre in mattoni di cotto, con alla base un corpo di fabbrica, oggetto di successiva adduzione, a coprire quella che in origine doveva essere una valesana tradizionale che conteneva la cucina e che costituiva l'unica fonte di calore per mitigare gli ambienti durante la stagione invernale. Una ulteriore aggiunta è chiaramente visibile nel prolungamento ad est del piano terra dell'edificio, mentre la parte ad ovest, maggiormente esposta all'azione dei fenomeni meteorologici, è in gran parte crollata, sia la porzione di copertura, sia la porzione di solaio del primo e secondo piano.

E' facile dedurre che se non fosse per l'azione esercitata dai tiranti collocati sia a legare le pareti trasversali che longitudinali, l'edificio sarebbe già totalmente crollato.

MOTIVAZIONE A SOSTEGNO DELLA ELIMINAZIONE E/O RIDUZIONE DEL GRADO DI PROTEZIONE

Alla base della motivazione che ha indotto alla richiesta di revisione o stralcio del grado di protezione di questo fabbricato, vi sono due aspetti fondamentali, che tra loro ben si coniugano: quello dell'interesse generale, costituito dalla tutela e quindi del mantenimento in vita di un importante elemento architettonico tipico del paesaggio locale che altrimenti andrebbe perduto e quello del recupero e la possibile fruizione residenziale o comunque ad altra compatibile con il manufatto edilizio ed il contesto paesaggistico.

Nel primo caso si ottiene un evidente interesse generale nel recupero di un immobile e di un sito degradato e non altrimenti recuperabile, dall'altro si rende fruibile un volume edilizio esistente, senza occupare nuovo suolo agricolo, ma apportando quei necessari ed indispensabili elementi che diano la possibilità di ottenere le condizioni di abitabilità e agibilità richiesta dalle attuali esigenze abitative.

Non ultimo l'aspetto dell'investimento immobiliare che deve essere garantito dalla operazione di recupero che obbliga alla realizzazione di opere indispensabili e non rinunciabili (dimensione dei locali in relazione al loro utilizzo, interventi di consolidamento statico e funzionale, impiego di materiali tradizionali, certificati ed ecocompatibili, miglioramento delle performance energetiche e climatiche, adeguamenti alle norme in materia di consumi, con l'installazione di impianti ad alta efficienza, ecc.).

Il tutto va quindi filtrato e parametrato attraverso il dispositivo normativo, dovendo il progetto seguire le disposizioni relative al grado di protezione.

In particolare gli obiettivi più sopra descritti e soprattutto il recupero dell'immobile e la sua idoneità può essere raggiunta solo mediante quelle opere necessarie previste dal progetto:

- Traslazione dei solai per dare sufficiente altezza ai locali;
- Realizzazione delle opere di colibentazione e mitigazione;
- Installazione degli impianti indispensabili all'ottenimento della riduzione dei consumi energetici;
- ...

A fronte di ciò la dimostrazione che si rende necessario eliminare il vincolo di PRC del grado di protezione 3 assegnato all'immobile, richiamando il comma 4 dell'art. 31 delle NTO in cui si legge che il grado 3 ...

... 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.

Nel caso in oggetto: lo stato di degrado ha oramai raggiunto il limite della sua recuperabilità ...

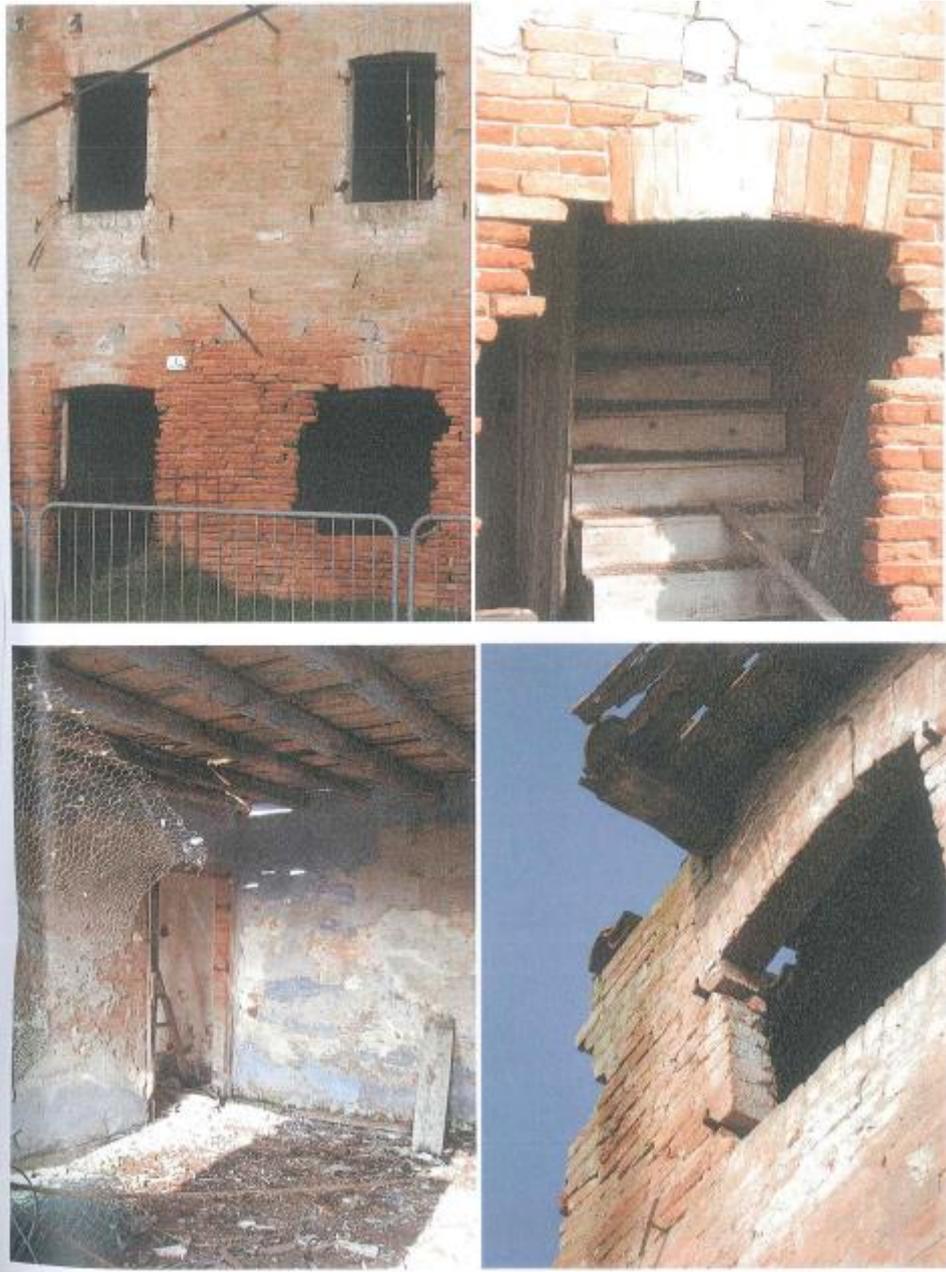
Pertanto va eliminato il grado di protezione assegnato dalle NTO del PI, o, in alternativa, va ridotto il grado di protezione: da 3 a 4, al fine di consentire almeno la realizzazione delle opere fondamentali per rendere l'edificio abitabile e fruibile.

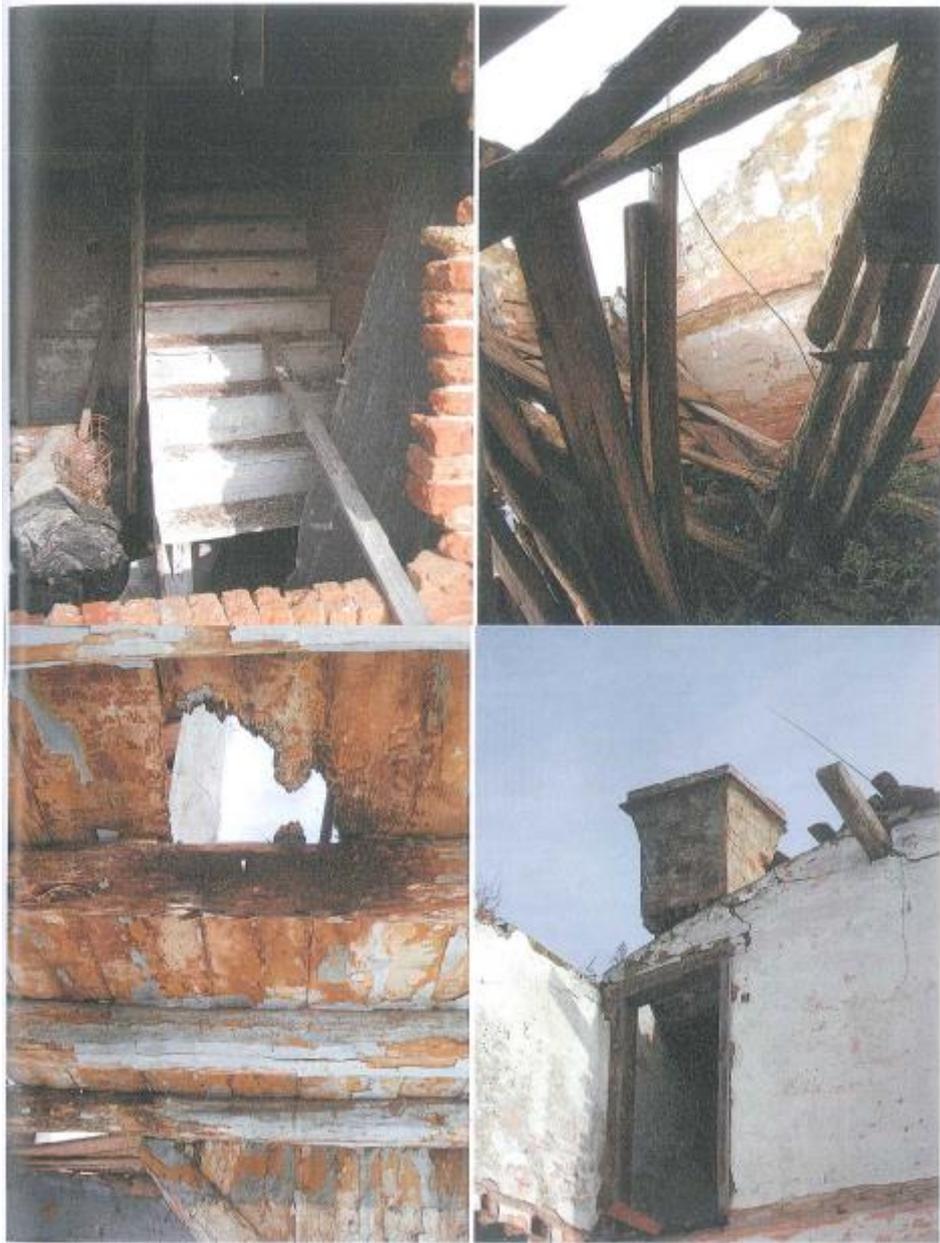
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

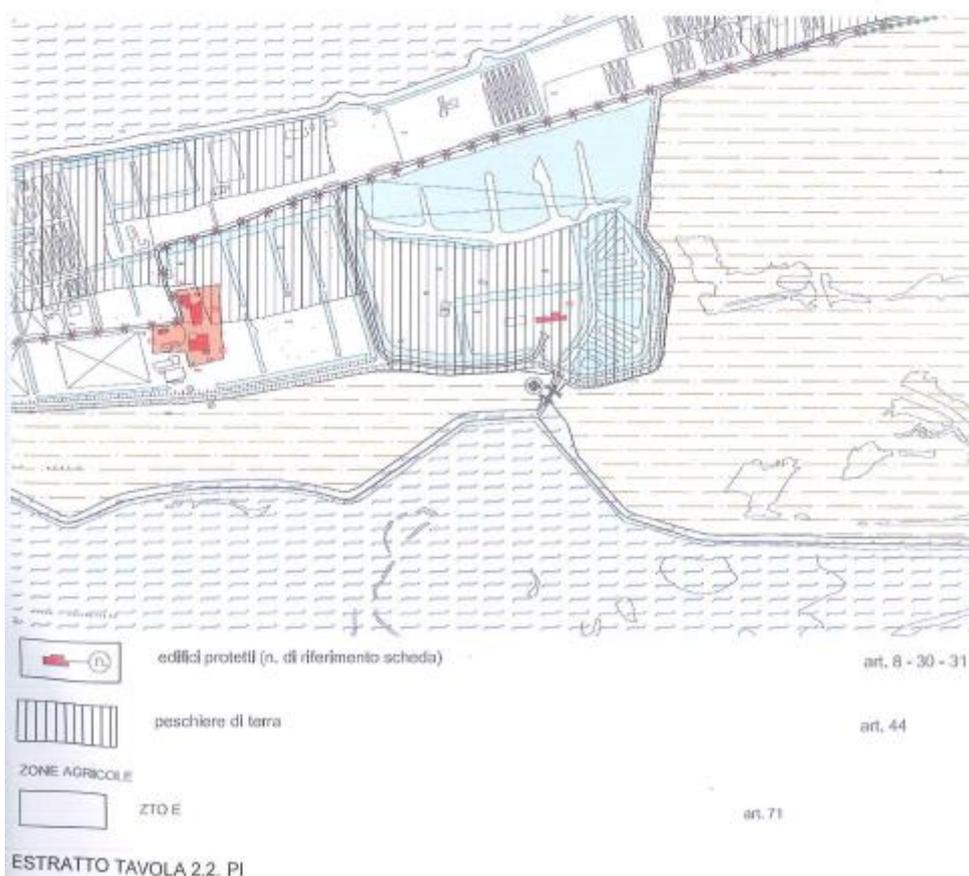












Per l'edificio in oggetto si propone di modificare il grado di vincolo da 3 a 4. Per le caratteristiche del fabbricato, posto in un contesto di rilevante interesse paesaggistico, si ritiene di mantenere il grado 3 consentendo l'ampliamento previsto per il grado 4, come riportato nella scheda allegata.

Scheda n. 109 – grado vigente di protezione 2 – grado proposto in variante 3

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.

VISTA FRONTE SUD EST



VISTA FRONTE SUD OVEST CON PORZIONE FIENILE CROLLATO

INGRESSO INTERNO PIANO TERRA



VISTA FRONTE NORD

- 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 smezzolette 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).

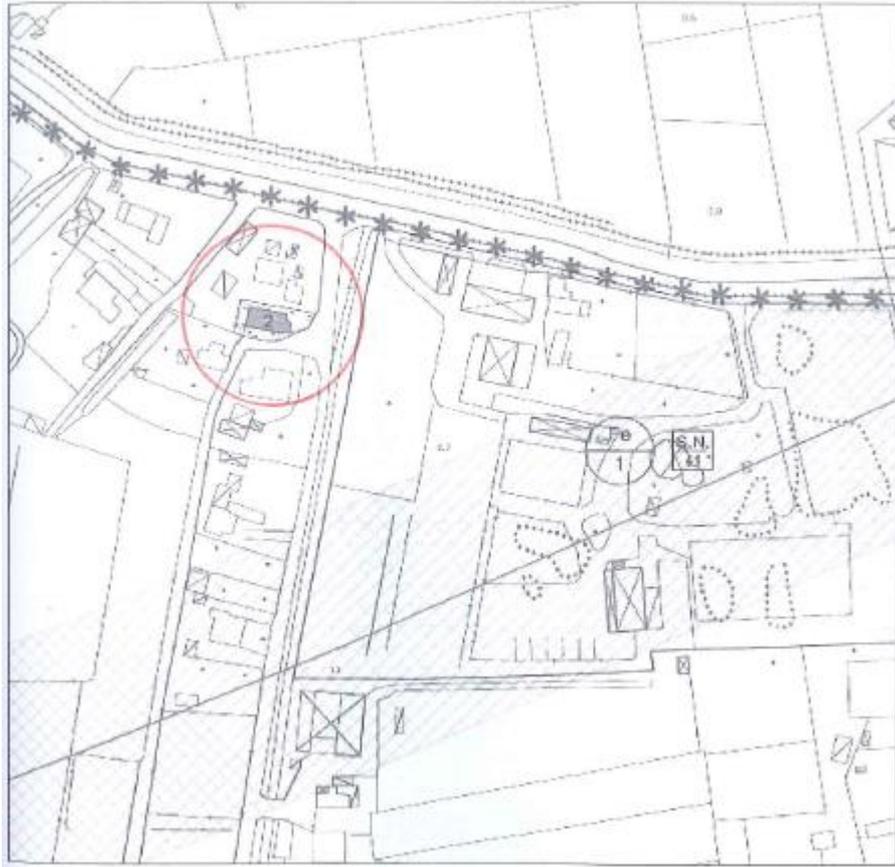
• DESTINAZIONE D'USO, DISTRIBUZIONE FUNZIONALE E STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI.

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.

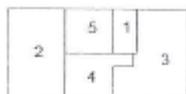
Il grado di finitura di immobile visto che lo stesso risulta ormai da diversi anni disabitato presenta evidenti segni di degrado e in particolare la zona destinata a fienile ormai per gran parte crollata.

Per tale fabbricato si richiede la variazione del grado di protezione dall'attuale grado 2 (risanamento conservativo) a quella di grado 3 (ristrutturazione con vincolo parziale), in quanto sia per la tipologia anche se la stessa riprende quella originaria, sia per elementi architettonici e decorativi assenti, lo stesso si ritiene non possa rientrare tra quelli di grado 2.

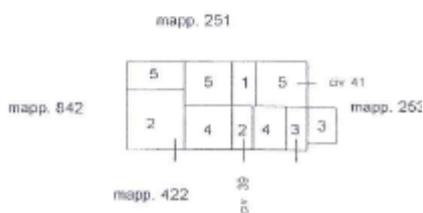




PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

Per l'edificio in oggetto si propone di modificare il grado di vincolo da 2 a 3. Per le caratteristiche del fabbricato, si ritiene di modificare il grado di protezione, come riportato nella scheda allegata.

Scheda n. 200 – grado vigente di protezione 2 – grado proposto in variante 3

L'edificio si trova in Via Tiepolo 53, allo stato attuale non è occupato e si trova in cattive condizioni, come evidenziato nella documentazione di seguito allegata.







- 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.6, Mapp.244 sub 3 e 1023.
Zona Censuaria Settima.

• **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il fabbricato di cui sopra è sito nel Comune di Cavallino-Treporti, località Treporti in Via Ca' Tiepolo n.53; il fabbricato si affaccia direttamente su Via Ca' Tiepolo, strada che costeggia il canale Saccagnana .

Trattasi di fabbricato unico per la sua originaria costituzione, ma diviso a metà da cielo a terra secondo il lato maggiore, per parte costituito dal mapp.244 sub.3 di proprietà della ditta Trevisan e per la parte simmetrica individuata dal mapp.1023 di proprietà della ditta Vian.

FABBRICATO:

Trattasi di un fabbricato di forma regolare (mt.8,80 x 17,10) , nella sua interezza, consta di n.2 piani fuori terra più un piano soffitta edificato alla fine del secolo XIX°; la superficie è pari a mq. 183 circa per il piano terra comprensivo della legnaia mq.17 e del magazzino mq.21, mq.145 per il piano primo e mq.96 per la soffitta .

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 e tavolato .

Al lati delle rispettive proprietà sono posti per mapp. 1023 un magazzino di un piano fuori terra e per il mapp.244 una legnaia entrambi con tetto a falda unica.

• RIFERIMENTI NORMATIVI:

- *L'area in cui trovasi il fabbricato è riconosciuta secondo il Piano degli Interventi come zona agricola E.2 fascia di rispetto del Canale di Saccagnana.*

- *Il fabbricato rientra altresì secondo il Piano degli Interventi approvato, tra quelli del patrimonio immobiliare ed esattamente identificato: **scheda 200** con grado di protezione 2 (risanamento conservativo).*

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

DISTRIBUTIVO:

Proprietà Vian

Il distributivo del piano terra consta di n.4 stanze, (cucina, n.2 magazzini, una cantina) e un magazzino adiacente (h.2,00-2,90) con copertura a falda unica; il piano primo riprende la tipologia a n.4 stanze, altezza di piano mt.2,52; il sottotetto accessibile dalla scala che arriva dal piano primo e terra è a vano unico con altezze variabili da mt.1,30 a mt.3,50.

Il grado di finitura di immobile visto che lo stesso risulta ormai da diversi anni disabitato presenta evidenti segni di degrado.

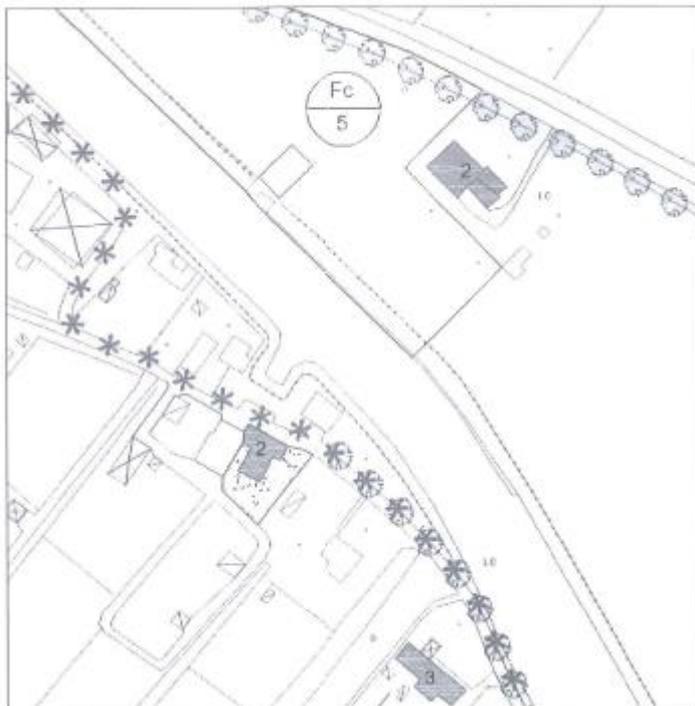
Proprietà Trevisan

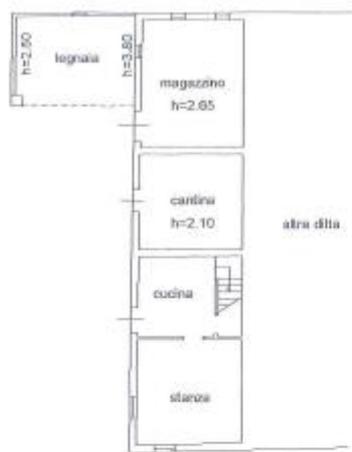
Il distributivo del piano terra consta di n.4 stanze, (cucina, un magazzino, una stanza, una cantina) e una legnaia adiacente (h.2,50-3,80) con copertura a falda unica; il piano primo riprende la tipologia con n.3 stanze un disimpegno, altezza di piano mt.2,30 e un magazzino a falda unica; il sottotetto accessibile dalla scala che arriva dal piano primo e terra è a vano unico con altezze variabili da mt.1,30 a mt.3,50.

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 copertura della soffitta risulta ormai per gran parte crollata.

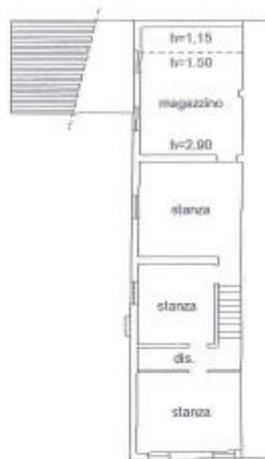
LE DUE PARTI SONO DA DEFINIRSI PRATICAMENTE SIMMETRICHE RISPETTO ALL'ASSE MAGGIORE

Per tale fabbricato nella sua interezza si richiede la variazione del grado di protezione dall'attuale grado 2 (risanamento conservativo) a quella di grado 3 (ristrutturazione con vincolo parziale), in quanto sia per la tipologia anche se la stessa riprende quella originaria, sia per elementi architettonici e decorativi assenti, lo stesso si ritiene non possa rientrare tra quelli di grado 2.





PIANO TERRA
h = 2.00 m.



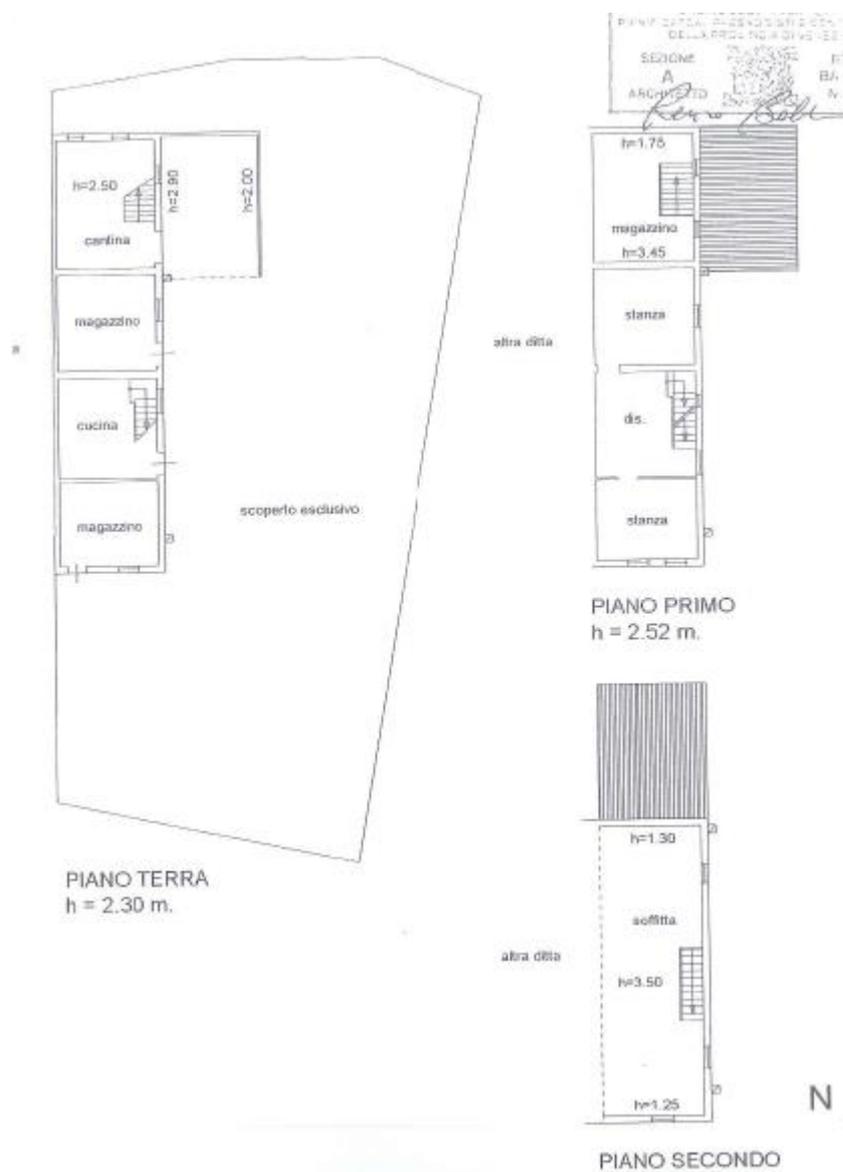
PIANO PRIMO
h = 2.30 m.



PIANO SECONDO

ORDINE DEGLI
PIANIFICATORI PAESAGGI
DELLA PROVINCIA
SEZIONE
A
ARCHITETTO
2/2/22

Handwritten signature



Per l'edificio in oggetto si propone di modificare il grado di vincolo da 2 a 3. Per le caratteristiche del fabbricato, si ritiene di modificare il grado di protezione, come riportato nella scheda allegata.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica

Arch. Gaetano Di Gregorio