



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. 115

Relazione

La presente variante non sostanziale al PI ai sensi dell'art. 107 delle NTO riguarda la richiesta (prot. n. 8510 del 04/05/2021) di revisione e successiva modifica delle prescrizioni di vincolo della Scheda B n. 115 del Repertorio Normativo, che costituisce allegato al Piano degli Interventi.

L'immobile, facente parte del più ampio complesso di edifici, magazzini, residenze e annessi della Tenuta Agricola del Cavallino, è stato costruito all'inizio degli anni '30 del secolo scorso ed era destinato a stalla. La grande proprietà unitaria ha costituito la principale economia del territorio nella prima metà del 900, garantendo lavoro alla popolazione locale e determinando l'assetto insediativo che oggi caratterizza il territorio.

A partire dal corpo originario, costituito dalla stalla e dal grande portico che si affaccia sulla Via Fausta, sono stati aggiunti, in aderenza negli anni a seguire, una costruzione con funzione residenziale sul lato est e un corpo basso rettangolare con il tetto piano. A nord, in posizione separata è stata realizzata una vasca con lo scopo di raccolta dei liquami provenienti dalla stalla ed alcuni corpi di fabbrica e silos poi demoliti in epoca successiva.

Utilizzata fino a circa gli anni '70, la struttura è stata progressivamente soggetta a degrado, fin quando non è stata fatta oggetto di un importante restauro nel 2010, che ha modificato la funzione originaria, trasformando l'intero compendio in un ristorante. L'attuale proprietà intende effettuare delle opere di modifica e attraverso un'analisi storica dei fabbricati e un sopralluogo, si è verificata la consistenza attuale dei fabbricati, anche a seguito delle trasformazioni operate nel corso del recente restauro, al fine di avviare una revisione del grado di vincolo che attualmente è esteso in maniera uniforme all'intero compendio.

Si ritiene quindi di confermare il grado 2 nel corpo principale del fabbricato comprensivo del portico a sud, allo scopo di ripristinare e mantenere il più possibile la lettura del fabbricato originario anche all'interno. Verificate le condizioni e le caratteristiche dell'edificio residenziale, che versa in condizioni di sostanziale degrado e del corpo di fabbrica a nord, entrambi adiacenti al fabbricato principale, si ritiene di poter applicare il grado di protezione 4. Si ritiene inoltre di garantire la lettura della vasca originaria annessa, negli eventuali futuri interventi.

Si modifica la Scheda n. 115 introducendo la seguente dicitura: "Si applica il grado 2 al corpo di fabbrica principale e al portico a sud, ripristinando ove possibile l'impianto originario. Si applica il grado 4 all'edificio residenziale e al corpo di fabbrica a nord, annessi al corpo principale. Sia conservato l'impianto planimetrico della vasca originaria annessa"

Google Earth – 2020: vista dall'alto lato Nord-Ovest



Google Earth – 2020: vista dall'alto lato Sud-Ovest

2.2 Inquadramento urbanistico

La Tavola 1- *Vincoli e pianificazione territoriale* del Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Cavallino Treporti rileva che il lotto è parzialmente interessato dalla fascia di rispetto originata da Via Fausta e meglio specificata nell'art.15 delle Norme Tecniche Attuative.

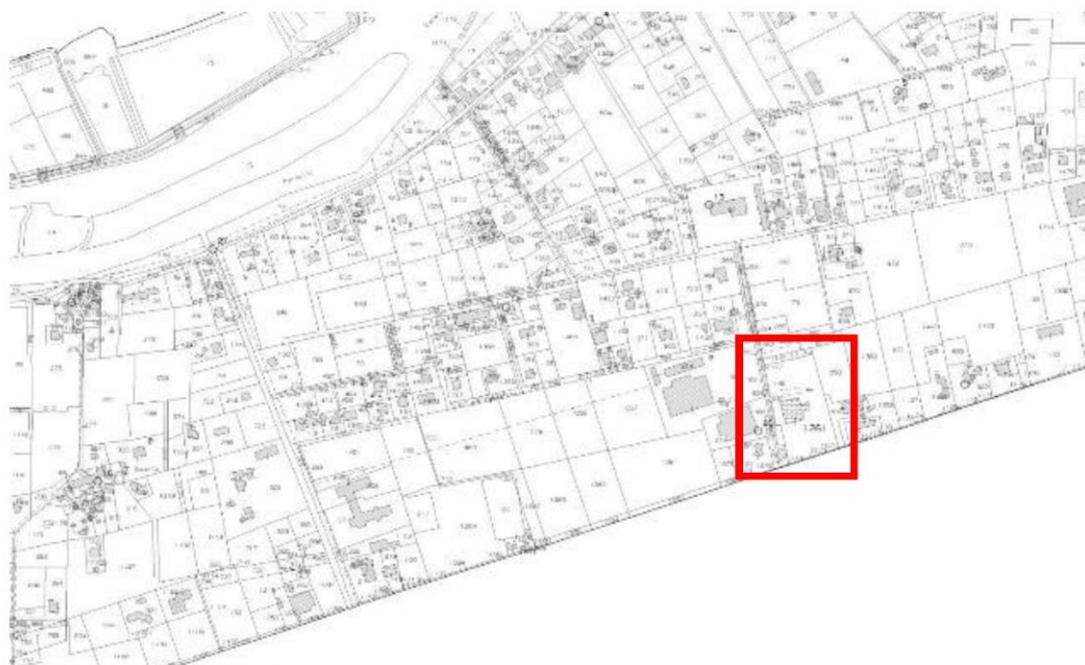
1. PREMESSA

Il presente documento ha l'obiettivo di analizzare l'evoluzione storico-costruttiva di un immobile sito nel Comune di Cavallino-Treporti in Località Ca' Pasquali, collocato nel lotto d'angolo dell'incrocio tra via Fausta e via di Ca' Pasquali. La ricerca è finalizzata a valutare e aggiornare il grado di protezione attribuito all'immobile dal vigente Piano degli Interventi.

2. STATO DI FATTO

2.1 Inquadramento generale

L'area su cui sorge l'edificio è individuata catastalmente al foglio 12 mappale 1261. Attualmente il fabbricato è destinato a ristorante.



Estratto Catastale fg.12 mappale 1261

L'edificio interessa una superficie coperta complessiva di circa 1.100 mq, si colloca in posizione baricentrica rispetto il lotto, dividendolo in due parti. Sul fronte del fabbricato l'area è destinata a verde, sul retro lo spazio è utilizzato a parcheggio per la clientela del locale. Tra parcheggio e edificio è rimasta la vasca di raccolta liquami e deiezioni. L'accesso al lotto avviene unicamente da via Ca' Pasquali, distante circa 100 mt dall'incrocio con via Fausta.



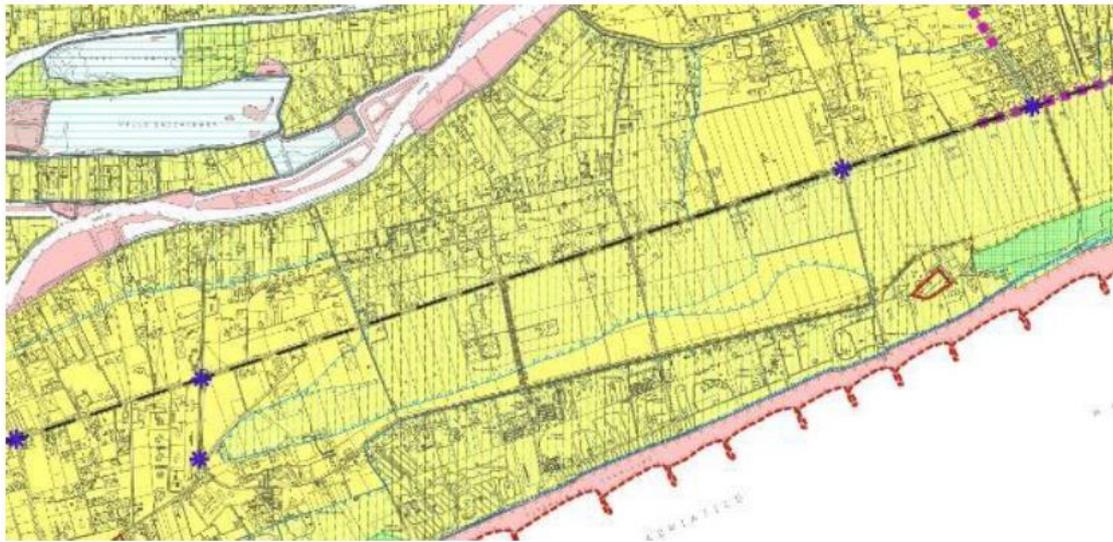
PAT: Tav.1 – Vincoli e pianificazione territoriale

Nella Carta delle *Invarianti* (Tav. 2 del PAT) l'immobile in oggetto è classificato come edificio con valore storico-testimoniale le cui specifiche sono definite nell'art.19 delle NTA.



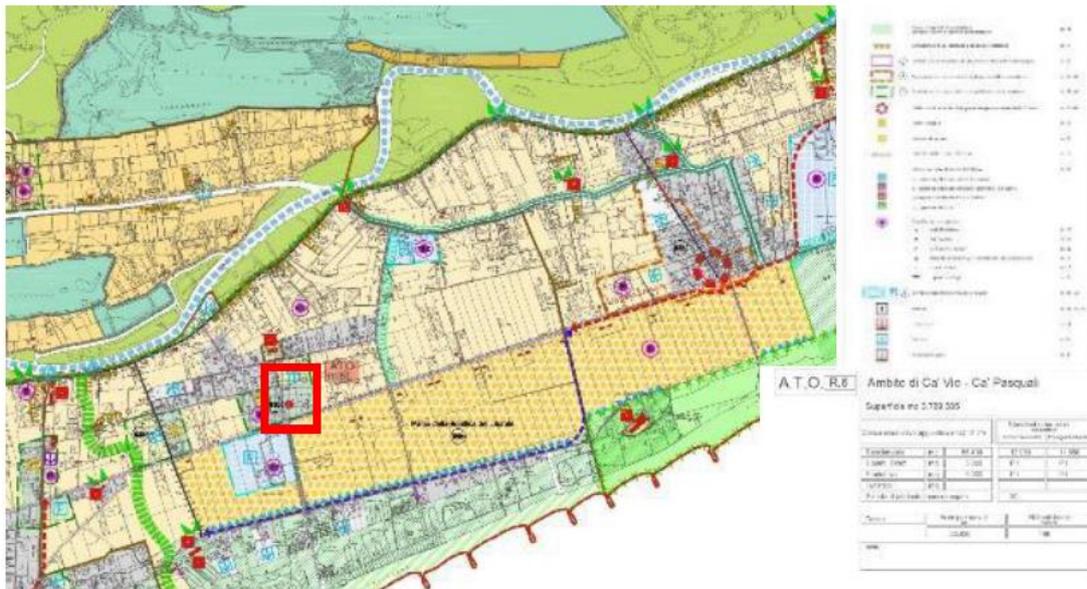
PAT: Tav.2 – Carta delle Invarianti

Nella Carta delle *Fragilità* (Tav.3) il lotto su cui sorge l'immobile è compreso in un'area esondabile o a ristagno idrico, ed è soggetta a frequenti e persistenti allagamenti, così come definito dagli articoli 25 e 28 delle NTA.



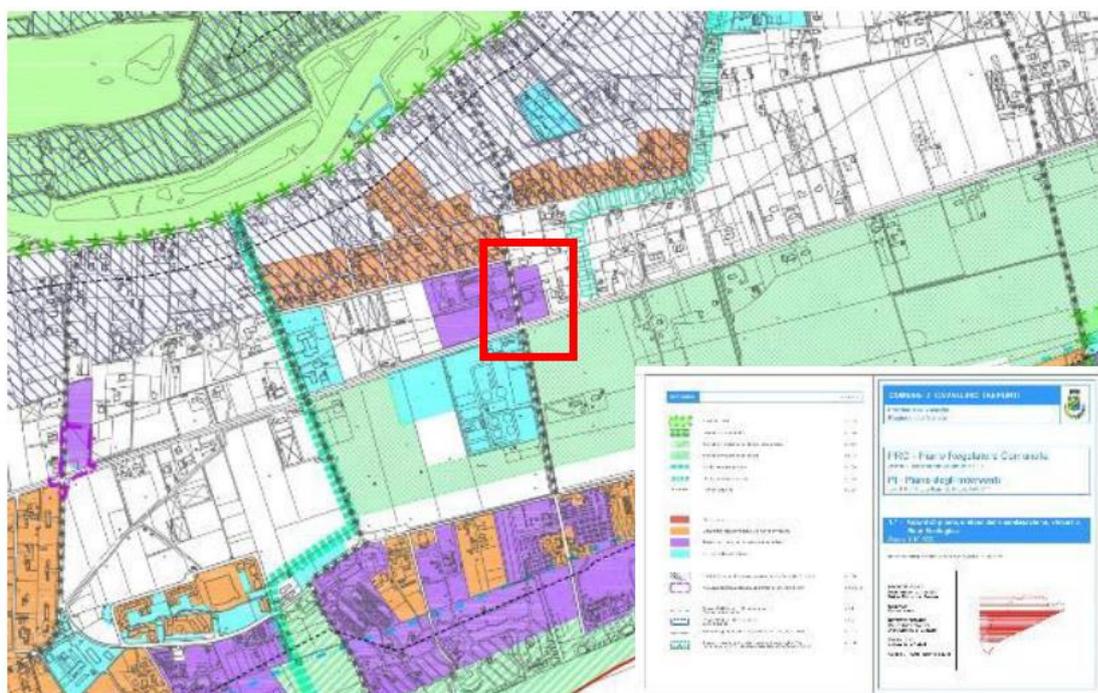
PAT: Tav.3 – Carta delle Fragilità

La Tavola della *Trasformabilità* del PAT (Tav. 4) ricomprende il lotto in una zona idonea “a interventi volti alla riqualificazione e alla riconversione” di cui agli articoli 37 e 60 delle NTA.



PAT: Tav.4 – Carta della Trasformabilità

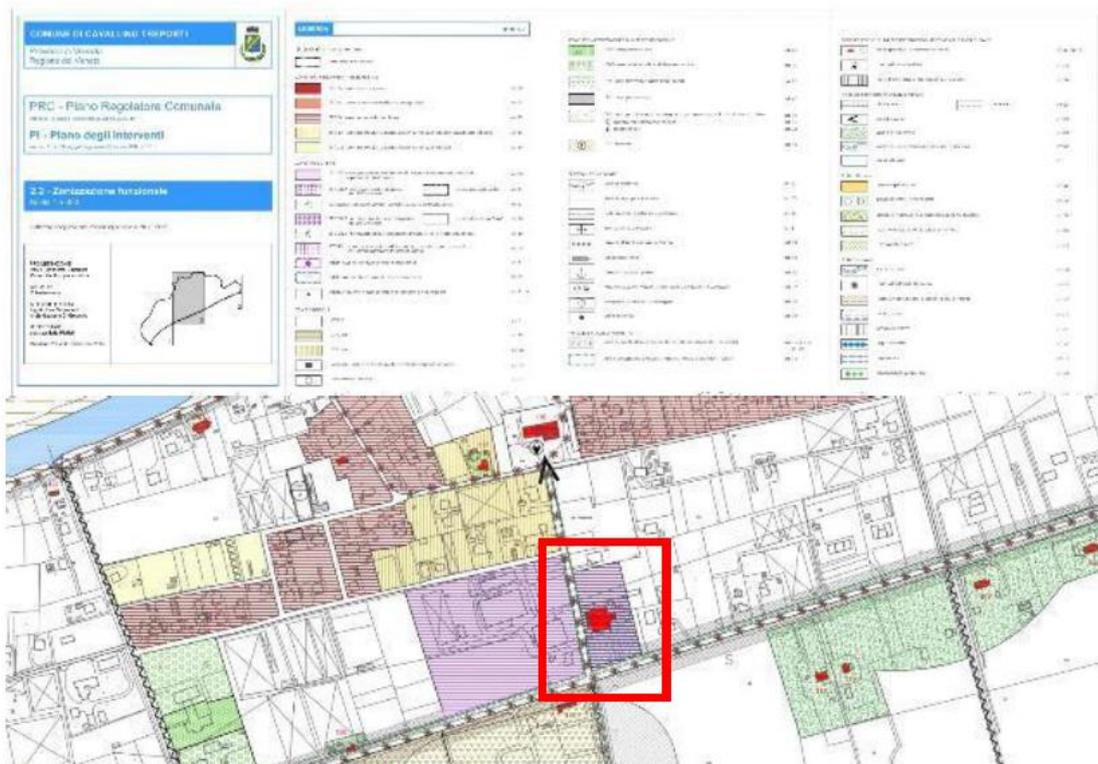
Il Piano degli Interventi classifica la zona su cui insiste il fabbricato come “Zona consolidata produttiva e turistico-ricettiva” (rif. PI_tav.1_vigente_30.09.2016). Dall’analisi della tav.1 del PI si evince che la strada denominata Via di Ca’ Pasquali, da cui si accede, è classificata quale “percorso ambientale” normato dall’art.35 delle Norme Tecniche Operative. L’infrastruttura collega l’area naturalistica del litorale con l’area SIC Laguna Superiore di Venezia e ZPS Laguna di Venezia.



Piano degli Interventi: PI_tav1_vigente_30.09.2016

Nella Tav. 2 del Piano degli Interventi (rif.PI_tav2.2_vigente_30.09.2016) il lotto è classificato come ZTO "D1 – zona per insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali e per servizi alle imprese". Gli interventi sono soggetti a Piano Urbanistico Attuativo. L'indice di copertura fondiaria massima consentita è del dello 0.30 % (rif. P.I._tav 3.8_vigente_30.09.2016).

Da ultimo il Piano degli Interventi assegna all'edificio, in modo generalizzato il grado di protezione "2" ai sensi dell'art. 31 delle NTO del PI.



Piano degli Interventi: PI_tav2.2_vigente_30.09.2016



Piano degli Interventi: PI_tav3.8_vigente_30.09.2016 - Tipi e Modi di Intervento

2.3 Descrizione dell'immobile

L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica principale e da annessi aggiunti la cui costruzione è avvenuta in periodi successivi. Pur gli ampliamenti realizzati negli anni, sono ben riconoscibili le caratteristiche tipologico-architettoniche

degli edifici colonici in area di bonifica. Al corpo centrale destinato a stalla, qualche anno dopo, in aderenza sul lato EST, è stata aggiunta l'abitazione, probabilmente del custode degli armenti. Successivamente è stato realizzato il portico posto sul lato SUD della stalla, mentre più recenti sono il portico posto a OVEST ed il manufatto, destinato oggi a cucine, collocato a NORD.

La distribuzione tipica della stalla è tutt'oggi leggibile avendo condizionato l'articolazione degli spazi della sala da pranzo. Il corpo principale, realizzato con muratura in mattoni faccia a vista, ha pianta rettangolare e si sviluppa su due livelli. La copertura è a due falde con manto in coppi e "linda" di sporgenza minima tipica delle costruzioni di quel tempo. Gli architravi di porte e finestre sono curvi, costruiti con mattoni disposti a coltello; le travi di sostegno dei solai e della copertura sono in legno. Il colore rosso è utilizzato per marcare cornici di porte e finestre esterne al piano terra. Al secondo piano sul lato Nord e sul lato Ovest sono visibili delle bifore realizzate in mattoni, il cui lato superiore termina con un arco a tuttosesto: più precisamente, due bifore si trovano sul lato Ovest in corrispondenza dei portoni d'accesso del piano terra al di sopra delle quali sono presenti due aperture circolari, mentre altre cinque sono collocate sul lato Nord la cui distanza e posizione è scandita dalle lesene presenti in facciata. Sempre al secondo piano sul lato Sud sono presenti altre cinque bifore realizzate in muratura il cui lato superiore termina con un arco ribassato. I fori sono appena percepibili dall'esterno, in quanto si affacciano all'interno del porticato. Sul corpo principale sono presenti 18 canne fumarie, 6 delle quali poste sul colmo della copertura, sono state aggiunte in anni successivi alla sua costruzione del manufatto principale.

Il portico posto sul fronte principale della stalla ha copertura in andamento con la falda del fabbricato a cui aderisce, ma non in continuità con la stessa. Il locale è utilizzato come sala da pranzo esterna. Il portico è realizzato con pilastri che sostengono la copertura collegati tra loro con architravi ad arco ribassato. I lati corti del porticato sono tamponati ed hanno un'apertura ad arco verso l'esterno. La parte inferiore inferiore della muratura sul lato Ovest e la parete ad Est sono dipinte di rosso, richiamando le cornici degli infissi del fabbricato principale. La copertura è sostenuta da struttura portante principale costituita da travi di legno e orditura secondaria in listelli a sostegno delle tavole e del manto superiore in coppi.

Al piano terra, sul lato OVEST, è stata realizzata una pompeiana all'ingresso principale del locale. La struttura è costituita da travi in legno, fissate alla facciata del fabbricato principale e, dal lato opposto, sostenute da architravi poggiati su pilastri in mattoni.

Sia il fabbricato principale che il portico a Sud presentano la stessa fascia sottotetto dipinta, che corre lungo tutto il perimetro; il tutto contribuisce a dare continuità tra il manufatto principale e l'ampliamento. La colorazione gialla, utilizzata per le arcate ribassate del portico a Sud, è stata altresì apposta sulla facciata ad ovest.

Il fabbricato posto ad EST originariamente destinato ad abitazione, ha una pianta rettangolare e si sviluppa su tre livelli. La copertura è a due falde con manto in coppi dello stesso tipo di quelli dell'edificio principale. È stato costruito

in muratura. Le aperture verso l'esterno sono di forma rettangolare sia al piano terra sia al primo piano. L'edificio si presenta al grezzo, senza infissi e con segni evidenti di degrado.

Come anticipato, al piano terra, lato NORD adiacente al manufatto principale, è stato costruito in un secondo momento un volume su unico livello con copertura piana, che contiene il blocco dei servizi igienici e la cucina. Le pareti di questo volume sono in cemento intonacato di colore rosso, che riprende le cornici delle finestre del corpo principale.

A Nord-Est dell'edificio principale è presente un piccolo fabbricato, di modeste dimensioni (circa 3 ml x 3 ml), con copertura a due falde e manto in coppi. Tutt'ora in buone condizioni, probabilmente in origine era il pollaio del conduttore, oggi destinato a vano tecnico/caldaia.

Sul lato nord è ancora presente la vasca di raccolta eiezioni della stalla. Ha forma rettangolare con gli angoli arrotondati. Attualmente la vasca versa in una condizione di degrado pessime, con porzioni del muro di contenimeto (alto circa 100 cm) crollato.

Difatto l'utilizzo del complesso per l'attività di ristorazione ha imposto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che hanno evitato il degrado del complesso. Fanno eccezione quelle parti del costruito che hanno poco o nulla a che fare con la funzione principale.

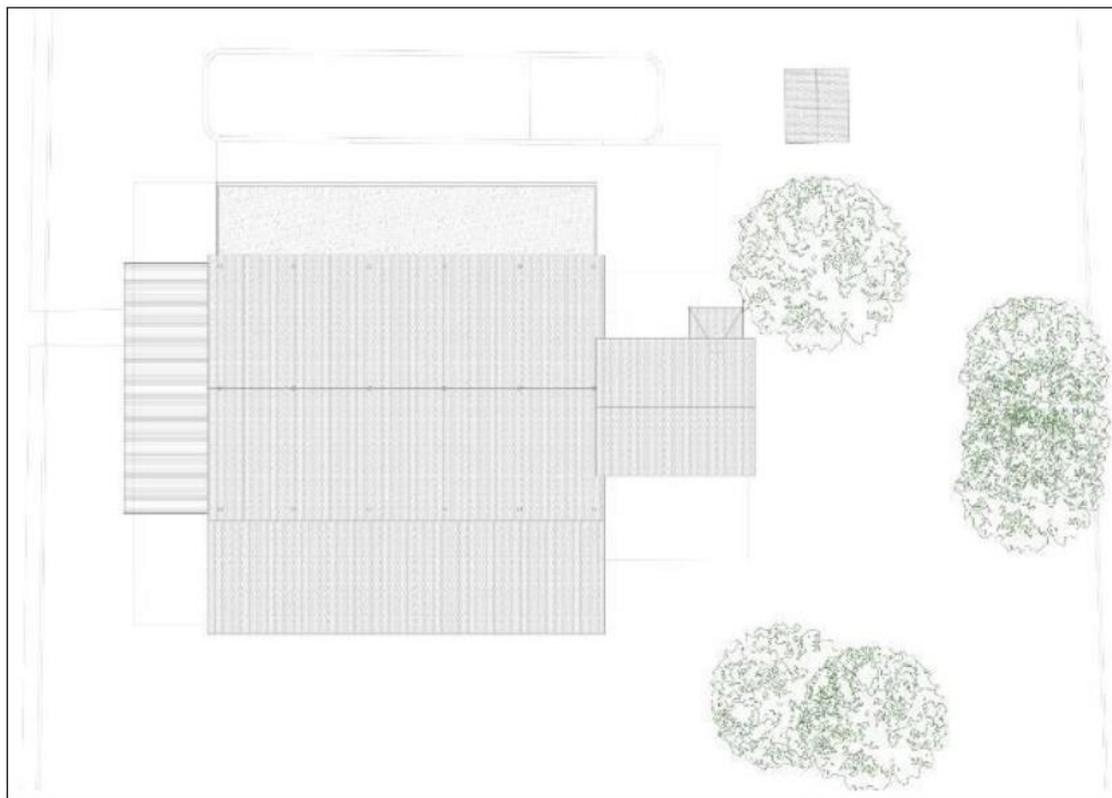
Da parte dell'imprenditore emerge comunque l'esigenza di migliorare il complesso immobiliare nel suo insieme cercando di eliminare il degrado anche attraverso destinazioni d'uso complementari all'attività insediata. Ciò rivolto principalmente al blocco "residenza", in stato di evidente abbandono e all'ex vasca liquami non adeguata alla destinazione del locale.



Prospetto Laterale Via ca' Pasquali



Prospetto Laterale Via Fausta



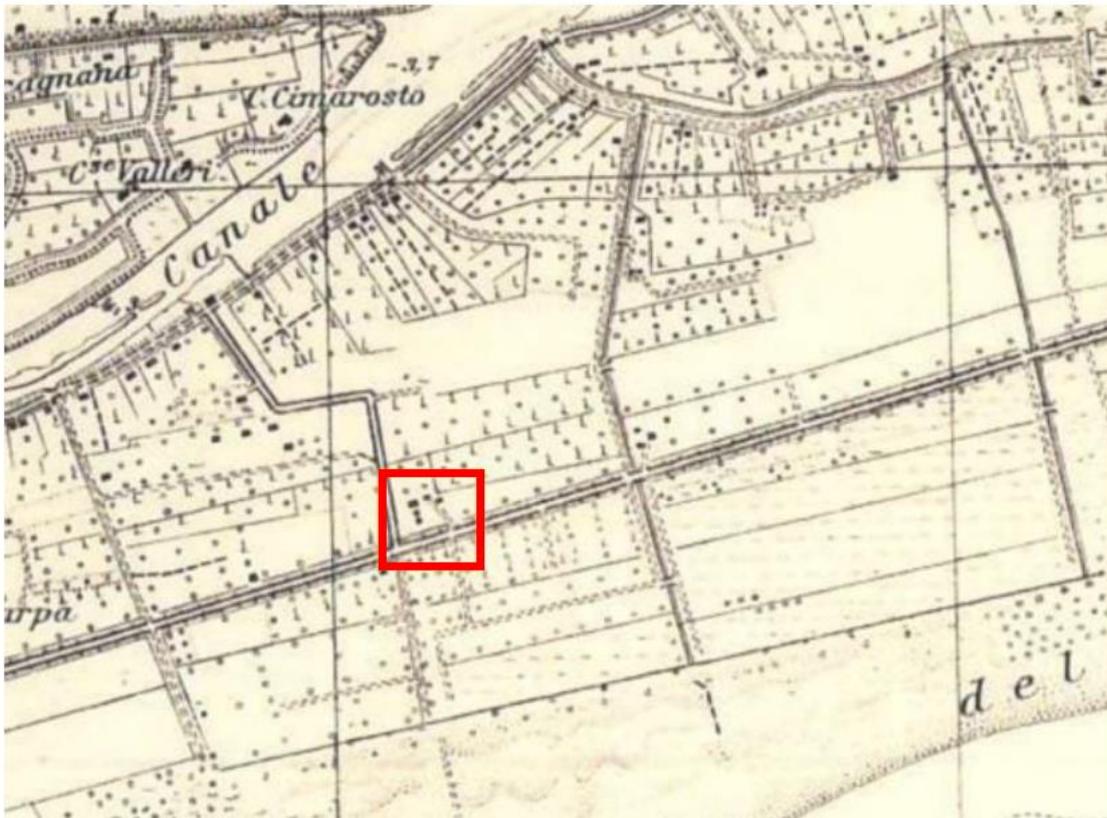
Stato di Fatto: Pianta Copertura

3. QUADRO STORICO-EVOLUTIVO DELL'EDIFICIO

Il fabbricato, nella sua funzione originale, è il tipico edificio realizzato per l'uso agricolo del territorio di Cavallino – Treporti, principale risorsa degli anni del dopo guerra.

L'analisi storica-evolutiva delinea le trasformazioni avvenute nel corso degli anni riguardanti gli ampliamenti e le demolizioni dell'edificio in oggetto.

Dalla prima immagine, ripresa dall'Atlante delle Trasformazioni - Carta Topografica dell'IGM-1931, sono riconoscibili le piante del fabbricato principale e dei due silos. Il fabbricato ha pianta rettangolare ed è collocato al centro del lotto, mentre i due silos sono posizionati a Sud in direzione di via Fausta.



Atlante delle Trasformazioni: Carta Topografica dell'IGM -1931

La seconda immagine, ripresa anch'essa dall'Atlante delle Trasformazioni, riporta una mappa del Consorzio di Bonifica della prima metà degli anni '30, in cui si vede che al corpo di fabbrica principale sono stati aggiunti altri due volumi in continuità con il fabbricato esistente, maggiormente riconoscibili nelle fotografie del 1933 riportate di seguito. Il primo ampliamento è stato costruito a ridosso del lato Est del fabbricato principale. Si sviluppa su tre piani ed era utilizzato come residenza. Il secondo ampliamento è costituito da un corpo di fabbrica, in continuazione, ad est dell'abitazione. Si sviluppava su unico livello ed era destinato a stalla/ricovero per animali agricoli. Altra aggiunta

al manufatto principale visibile in pianta, è la vasca rettangolare di raccolta delle deiezioni degli animali collocata sul lato Nord accanto al fabbricato.



Atlante delle Trasformazioni: Mappa consorzio di Bonifica "Prima metà degli anni '30"

Alla prima metà degli anni '30 risale anche il portico ad archi ribassati sul lato Sud del fabbricato principale rivolto verso via Fausta, visibile nelle foto del 1933 riportate di seguito, in cui si può notare come due delle arcate del portico fossero tamponate da file di mattoni disposte a coltello una sopra l'altra.



"Tenute Agricole del Cavallino" - Foto 1933



IGM Volo 1938



Dettaglio IGM 1938



Atlante delle Trasformazioni: Carta Topografica d'Italia 1938-1940

Dall'analisi documentale non è evidente quando sia stata realizzato il portico posto ad ovest che si affaccia verso Via Ca' Pasquali e che appare nelle immagini degli anni '50. Dalle analisi condotte è emerso altresì che con gli interventi recenti di ristrutturazione il portico sia stato trasformato nell'attuale pompeiana.

Negli anni '50 sembra venga costruito a Nord-Est del corpo principale un edificio autonomo di piccole dimensioni, probabilmente utilizzato come pollaio, avente pianta rettangolare e tetto a capanna con manto in coppi.



IGM Volo 1955



Atlante delle Trasformazioni: Piano Regolatore Generale 1959-1962



Atlante delle Trasformazioni: Variante al PRG 1973-1977

La situazione resta invariata fino agli anni '70 quando vengono demoliti i due silos, probabilmente costruito l'ampliamento sul lato NORD e demolita la parte adibita a stalla costruita nel 1933. Da allora il fabbricato non ha subito altre modifiche e, anche se per periodi discontinui e con destinazioni diverse, è sempre stato utilizzato. Di seguito sono riportati degli schemi grafici che sintetizzano l'evoluzione storico-costruttiva desunta dall'analisi documentale svolta.

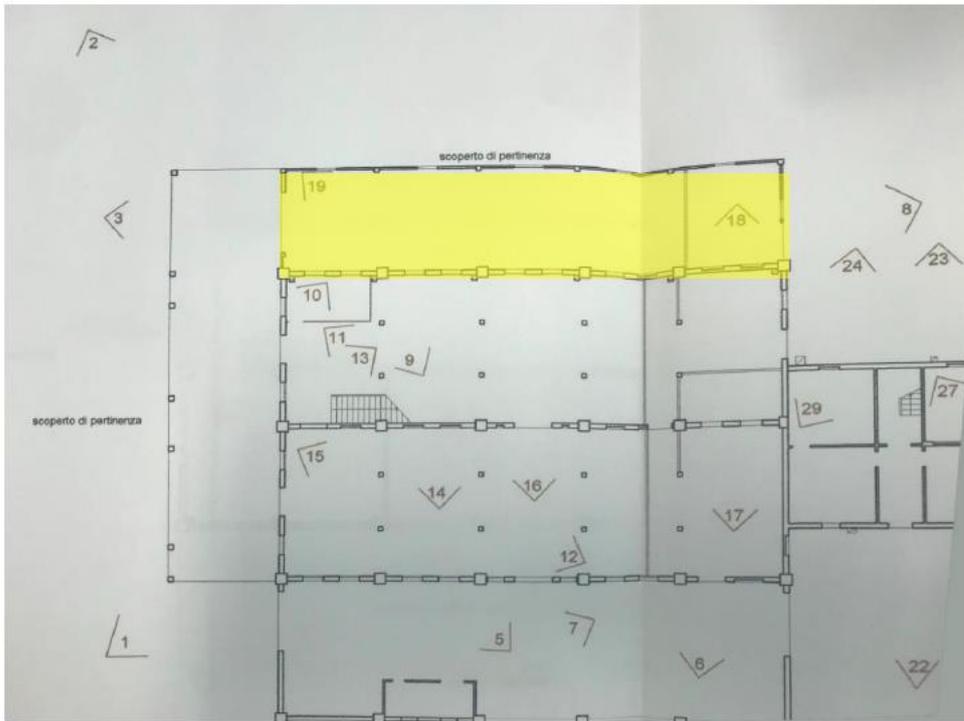


Mediante l'analisi della cartografia storica e dei pregressi atti amministrativi, si è potuto documentare l'evoluzione delle trasformazioni apportate allo stato dell'edificio originario, che in buona sostanza rimane autentico per quanto attiene il corpo principale.

Nell'assetto edilizio dell'immobile principale e nella porzione destinata a residenza sono conservate tutte le caratteristiche di pregio iniziali, non ultima la relazione con lo scoperto tipica della configurazione insediativa di inizio '900, mentre il corpo secondario sul retro, mostra caratteristiche difformi non compatibili con l'edificio principale, dettate da necessità utilitaristiche, non certo realizzata in rispondenza al principio estetico a cui era ispirata la conformazione originaria.

La differente epoca costruttiva è attestata dalla presenza delle forometrie del corpo principale parzialmente occluse con l'ampiamiento. Ad attestazione di quanto affermato si riporta la documentazione fotografica allegata al progetto di ristrutturazione iniziato a fine del 2010.





Estratto documentazione fotografica progetto ristrutturazione 2010. In giallo la superfetazione a NORD



Foto n° 18 interna con fori occlusi su corpo di fabbrica principale



Foto n° 19 - Interno con evidenti elementi metallici a supporto del tetto piano



Foto n° 8 esterna



Figura n°1 Tettoia esterna

Condividendo la necessità di preservare l'assetto architettonico-insediativo e la qualità architettonica dell'organismo edilizio nella sua declinazione linguistico-figurativa espressa dal corpo principale, in quanto testimone significativo del contesto territoriale, si ritiene che gli interventi riguardanti il corpo annesso costituiscano un'opportunità per la funzione contemporanea del complesso e un'occasione per poter correggere gli errori "stilistici" prodottesi nel tempo. Di seguito, quindi, la proposta di revisione del grado di protezione.

4. INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE ANNI 2000

Nei primi anni 2000, l'immobile è stato oggetto di un profondo intervento di ristrutturazione che ha restituito la nuova funzione all'edificio così come descritta al Cap. 2. Gli interventi sono stati sia di carattere strutturale, che funzionale ed impiantistico. L'edificio, in precedenza in completo abbandono, è stato riqualificato profondamente con interventi finalizzati ad inserire la nuova funzione di ristorazione. Sono, pertanto, stati realizzati nuovi locali da destinare a cucina, servizi igienici e sale da pranzo. La muratura perimetrale è stata risanata, intonacata, eliminando parzialmente alcune aperture e ripristinando le chiusure del portico occluse in precedenza.

Di seguito si riportano alcune immagini del locale come si presenta oggi:

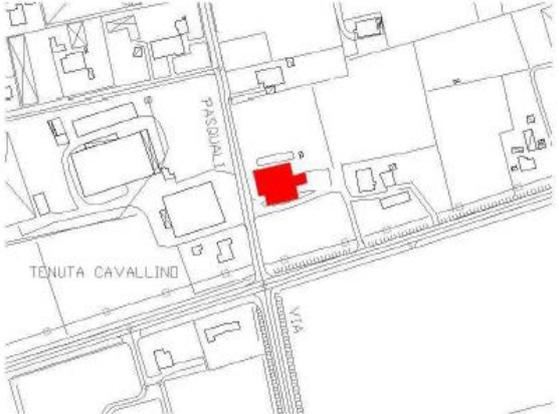


Sala sotto il porticato



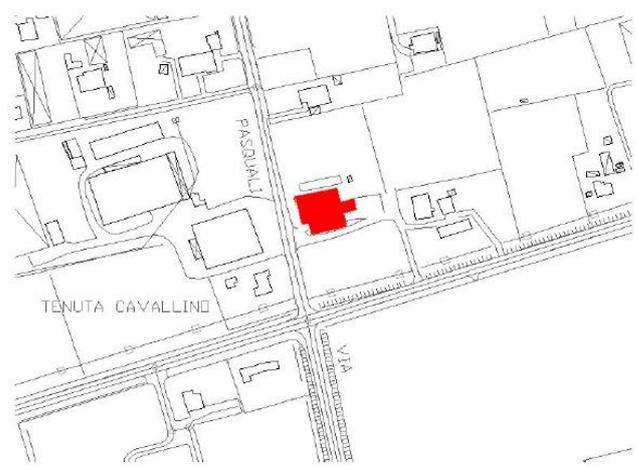
Sala interna

SCHEDA B N. 115 VIGENTE

SCHEDA B Beni Ambientali	Comune di Cavallino Treponti - Provincia di Venezia consistenza patrimonio immobiliare		
Dati identificativi			
codice	scheda n. <input type="text" value="115"/>	ZTO zona D1	ZTO n. <input type="text"/>
	foglio catastale <input type="text" value="39"/>	mappale <input type="text" value="1072"/>	
indirizzo	<input type="text" value="via FAUSTA"/>		
località	<input type="text" value="CA' PASQUALI"/>		
proprietà	<input type="text" value="PRIVATA"/>	destinazione d'uso	Sono consentite tutte le destinazioni d'uso compatibili con la zona omogenea d'appartenenza
tipo di vincolo	<input type="text" value="L. 1497/1939"/>		
catasto	<input type="text"/>	anno / epoca di costruzione	<input type="text"/>
categoria funzionale	storica <input type="text" value="R - A"/> attuale <input type="text" value="A"/>	R - residenza M - prod. manifatt./artig. C - commercio T - turistico	A - produzione agricola P - edif. ad uso collettivo S - manufatto speciale MI - militare
piani	<input type="text" value="2"/> sup. occ. <input type="text"/>	alt. conv. <input type="text"/>	vol. conv. <input type="text"/>
tipologia edilizia	<input type="text" value="COSTRUZIONE RURALE CON ANNESSI RUSTICI"/>	utilizzo	<input type="text" value="PARZIALMENTE OCCUPATO"/>
stato trasformazione	<input type="text" value="IMPIANTO ORIGINARIO"/>	stato conservazione	<input type="text" value="BUONO"/>
grado di protezione	<input type="text" value="2"/>		
<input type="text" value="RISANAMENTO CONSERVATIVO"/>			
contesto ambientale	<input type="text" value="3-5"/>		
	<ul style="list-style-type: none"> 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	<input type="text" value="CON SUPERFETAZIONE ANNESSA VASCA"/>		
			

SCHEDA B N. 115 VARIANTE

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

Dati identificativi			
codice	<input type="text"/>	scheda n. <input type="text" value="115"/>	ZTO <input type="text" value="zona D1"/>
		foglio catastale <input type="text" value="39"/>	ZTO n. <input type="text"/>
		mappale <input type="text" value="1072"/>	
indirizzo	<input type="text" value="via FAUSTA"/>		
località	<input type="text" value="CA' PASQUALI"/>		
proprietà	<input type="text" value="PRIVATA"/>	destinazione d'uso	<input type="text" value="Sono consentite tutte le destinazioni d'uso compatibili con la zona omogenea d'appartenenza"/>
tipo di vincolo	<input type="text" value="L. 1497/1939"/>		
catasto	<input type="text"/>	anno / epoca di costruzione	<input type="text" value="1931"/>
categoria funzionale	storica <input type="text" value="R - A"/>	R - residenza	A - produzione agricola
	attuale <input type="text" value="A"/>	M - prod. manifatt./artig.	P - edif. ad uso collettivo
		C - commercio	S - manufatto speciale
		T - turistico	MI - militare
piani	<input type="text" value="2"/>	sup. occ.	<input type="text"/>
		alt. conv.	<input type="text"/>
		vol. conv.	<input type="text"/>
tipologia edilizia	<input type="text" value="COSTRUZIONE RURALE CON ANNESSI RUSTICI"/>		utilizzo <input type="text" value="PARZIALMENTE OCCUPATO"/>
stato trasformazione	<input type="text" value="IMPIANTO ORIGINARIO"/>		stato conservazione <input type="text" value="BUONO"/>
grado di protezione	<input type="text" value="2"/>		
	<input type="text" value="RISANAMENTO CONSERVATIVO"/>		
contesto ambientale	<input type="text" value="3-5"/>		
	<ul style="list-style-type: none"> 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			
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>SI APPLICA IL GRADO 2 AL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE E AL PORTICO A SUD, RIPRISTINANDO OVE POSSIBILE L'IMPIANTO ORIGINARIO. SI APPLICA IL GRADO 4 ALL'EDIFICIO RESIDENZIALE E AL CORPO DI FABBRICA A NORD, ANNESSI AL CORPO PRINCIPALE. SIA CONSERVATO L'IMPIANTO PLANIMETRICO DELLA VASCA ORIGINARIA ANNESSA.</p> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>		

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