



COMUNE DI  
**Cavallino - Treporti**  
(Provincia di Venezia)

*Servizio Urbanistica*

Prot. n. 8562

Del 03/03/2017

*OGGETTO: Variante non sostanziale al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 107 delle NTO, modifica del grado di vincolo della scheda n. 175*

**Relazione**

La presente variante non sostanziale al PI ai sensi dell'art. 107 delle NTO riguarda la richiesta di modifica di un grado di vincolo della Scheda B n. 175 del Repertorio Normativo, che costituisce allegato al Piano degli Interventi.

La richiesta è di modificare il grado di vincolo da 2 a 4.

### **Scheda n. 175 – grado vigente di protezione 2 – grado proposto in variante 3**

Trattasi di fabbricato residenziale come da relazione allegata.

Con richiesta n. 3439 del 21/02/2017 la ditta Ceriali Enrico chiede la modifica del grado di protezione della Scheda Beni Ambientali n. 175, cambiando il vincolo da grado 2 a 4, anche in ragione delle condizioni attuali dell'edificio, parzialmente crollato;

Atteso che l'edificio, pur in condizioni di degrado molto avanzato, presenta un impianto originario tipico delle costruzioni rurali, comprensive di annesso rustico, che non si ritiene opportuno modificare;

Valutata la sezione verticale del fabbricato e le altezze interne non adeguate, si ritiene di concedere la sopraelevazione della linea di gronda per la misura massima di m 1, considerato che, nel caso in specie, le condizioni attuali implicano la necessità di ricostruire il fabbricato. In questo modo si possono garantire altezze minime a norma per ciascun piano, ossia cm 30 dal suolo, piano terra a m. 2,40, piano primo a m. 2,70, secondo piano con altezza minima 1,80 e media 2,58;

Si ritiene quindi di limitare la modifica del grado di protezione al n. 3, in quanto così si contengono le modifiche esterne alla sola maggiore altezza del fabbricato, senza previsione di corpi aggiunti o aumenti di volume, consentiti dal grado 4;

Il Responsabile del Servizio Urbanistica  
Arch. Gaetano Di Gregorio

**RICHIESTA CON DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Al Sig. Sindaco del  
Comune di CAVALLINO TREPORTI  
Servizio Urbanistica  
Via della Fonte, 76  
30013 Cavallino Treporti (VE)

**Oggetto:** *Richiesta di modifica al Piano degli Interventi.  
Edificio storico testimoniale codificato con Scheda B - Beni Ambientali n° 175 del Rep. Normativo del P.L.  
Fabbricato ubicato a Treporti, N.C.E.U. fg. 11 mapp. 2057 sub 1 (ex mapp. 70).  
Proprietà: S.E.C. Investimenti S.r.l., Via Calmaggione n° 10/IV, 31100 Treviso.*

Con riferimento all'oggetto, il sottoscritto ENRICO CERIALI, nato a Pederobba (TV) il 01/07/1970 e domiciliato a Crocetta del Montello (TV), Piazza IV Novembre n° 17, c.f. CRL NRC 70L01 G408A, non in proprio ma in qualità di legale rappresentante di S.E.C. Investimenti S.r.l., con sede in Treviso, Via Calmaggione n° 10/IV, in qualità di PROPRIETARIA dell'immobile indicato in oggetto,

**PREMESSO CHE**

- o in data 09/09/2009, con delibera n. 50, il Consiglio Comunale di Cavallino Treporti ha adottato il PAT, Piano di Assetto del Territorio, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/04;
  - o in data 26/04/2012, con delibera n. 20, il Consiglio Comunale di Cavallino Treporti ha preso atto dell'approvazione del PAT, Piano di Assetto del Territorio, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/04;
  - o in data 23/07/2013 con delibera n. 43 il Consiglio Comunale di Cavallino Treporti ha approvato il Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04;
  - o il sottoscritto ha nella sua disponibilità piena ed esclusiva, in quanto unico proprietario, gli immobili siti in Comune di Cavallino-Treporti ed identificati catastalmente al N.C.E.U. fg. 11 mapp. 2057 sub 1 (ex mapp. 70);
  - o Il PAT indica per l'edificio in oggetto ed il suo sedime pertinenziale le seguenti previsioni:
    - ✓ "Edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale" (art. 19 NN.TT.O.);
    - ✓ "Fasce di rispetto ai sensi della lettera g art. 41 della L.R. veneto n° 11/2004" (art. 16 NN.TT.O.);
    - ✓ "Aree di urbanizzazione consolidata attuata" (art. 30 NN.TT.O.);
    - ✓ "Vincolo sismico - O.P.C.M. 3274/2003 - zona 4" (art. 9 NN.TT.O.);
    - ✓ "Zone di interesse archeologico" (art. 9 NN.TT.O.);
  - o Il P.L. indica per l'edificio in oggetto ed il suo sedime pertinenziale le seguenti previsioni:
    - ✓ "ZTO B/35" e parzialmente "ZTO B/34" (artt. 59 e 62 NN.TT.O.), entrambe soggette ad intervento diretto con indice di densità edificatoria 0,40 mq./mq.;
    - ✓ Interno al "P.A.L.A.V. - Aree di interesse paesistico ambientale - art. 21 lettera a" (art. 50 NN.TT.O.);
    - ✓ Interni alle "Biodiversità - Aree SIC e ZPS" (artt. 17 e 35 NN.TT.O.);
    - ✓ Il fabbricato esistente sul map. 70 (ora mapp. 2057 sub 1) è classificato come "Edificio storico testimoniale" (artt. 30-31 NN.TT.O.) e censito con la scheda B - Beni Ambientali n° 175 del Repertorio Normativo;
  - o La succitata scheda B - Beni Ambientali n° 175 del Repertorio Normativo prevede un grado di protezione 2 Risanamento conservativo;
  - o In data 15/09/2016, prot. 20355, è stato rilasciato il Permesso di Costruire n° 2016/0313 recante "Restauro e risanamento conservativo di edificio codificato ante '42 ad uso residenziale - agricolo (ripristino con adeguamento igienico sanitario delle due unità abitative esistenti; restituzione in pristino dell'annesso rustico con cambio d'uso da agricolo a residenziale);
  - o Il fabbricato esistente, in stato di abbandono per troppo tempo, nel corso degli ultimi mesi dello scorso anno (2016) è parzialmente collassato e versa in condizioni tali da renderne impossibile un suo recupero in conformità al tipo di intervento ammissibile (risanamento conservativo);
  - o le caratteristiche "storico testimoniali" poste a base della scheda B non sono più riscontrabili;
- alla luce di quanto sopra premesso, al fine di consentire un recupero del fabbricato, si ritiene necessario

**CHIEDERE,**

per gli immobili in oggetto, l'annullamento della scheda B - Beni Ambientali n° 175 del Repertorio Normativo o, in subordine la modifica del grado di protezione, portandolo dall'attuale 2 ad un più corretto 4.

Ai fini della corretta analisi di quanto sopra, si allega documentazione fotografica probatoria a supporto.

Confidando nel favorevole accoglimento della presente istanza, si resta in attesa delle conseguenti determinazioni.

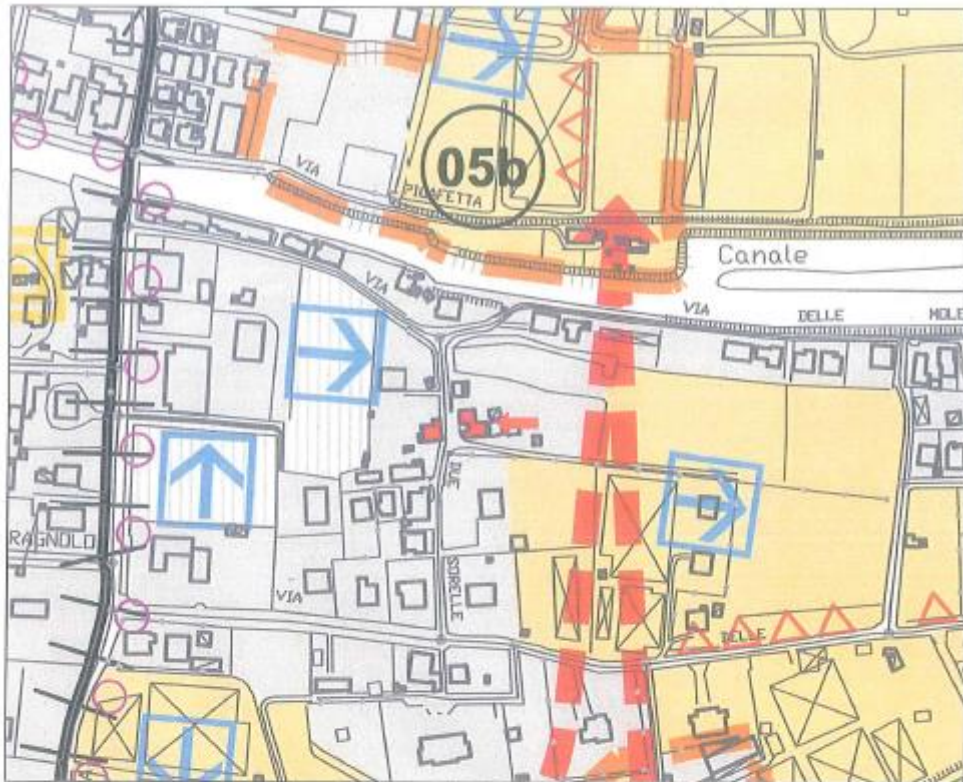
Si ringrazia dell'attenzione che vorrete prestare alla presente istanza e si porgono i migliori saluti.

Cavallino Treporti, 21/02/2017



**Allegati alla presente Osservazione:**

- estratto catastale;
- copia di documento di identità del richiedente.



Estratto PAT – Tav. 4 Trasformabilità



Estratto PI – Tav. 2.1



Estratto PI - Tav. 3.8



Vista aerea



Vista aerea

Dati identificativi

codice  scheda n. 175 ZTO zona E ZTO n.   
foglio catastale 38 mappa 70

indirizzo via DELLE MASANETE

località TREPORTI

proprietà PRIVATA destinazione d'uso Sono consentite tutte le destinazioni d'uso compatibili con la zona omogenea d'appartenenza  
tipo di vincolo L. 1497/1939

catasto CATASTO AUSTRACO 1838-1841 anno / epoca di costruzione

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

plani 3 sup. occ.  alt. conv.  vol. conv.

tipologia edilizia COSTRUZIONE RURALE CON ANNESSI RUSTICI utilizzazione OCCUPATO

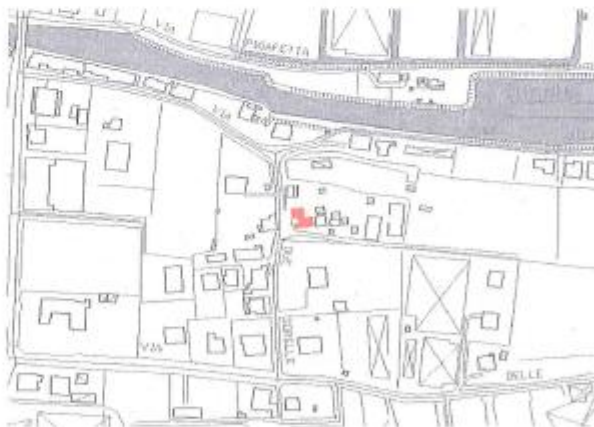
stato trasformazione IMPIANTO ORIGINARIO stato conservazione CATTIVO

grado di protezione 2

RISANAMENTO CONSERVATIVO

contesto ambientale 3-5

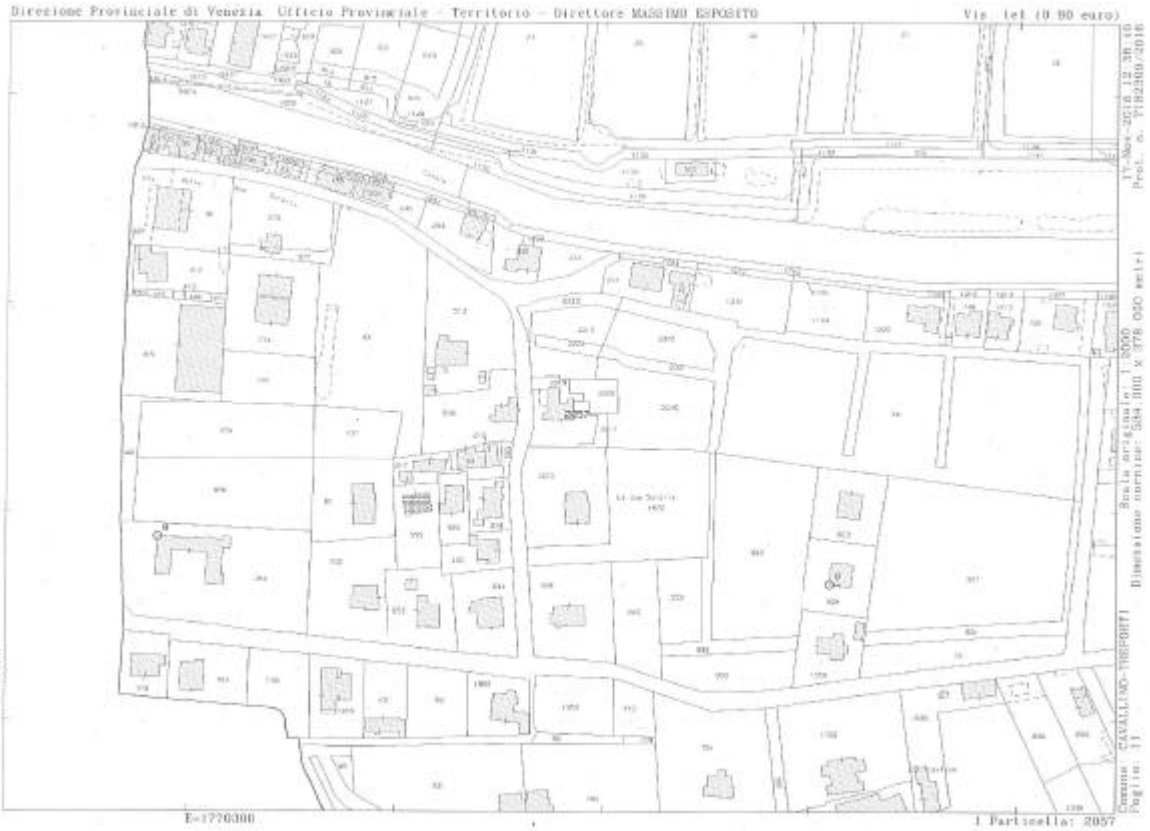
- 1 - parco / giardino
- 2 - incolto
- 3 - agricolo
- 4 - orto
- 5 - cortile
- 6 - centro storico
- 7 - nucleo rurale
- 8 - nucleo urbano
- 9 - militare
- 10 - laguna
- 11 - altro



note



Scheda allegata al P.I.







Vista aerea



Vista aerea



Vista da Via delle Due Sorelle (Nord-ovest)



Vista da Via delle Due Sorelle (Sud-ovest)



Vista da Via delle Due Sorelle (Sud-ovest)



Vista interna (Nord-est)



Vista interna (Nord-est)



Vista interna (Sud-est)



1



2

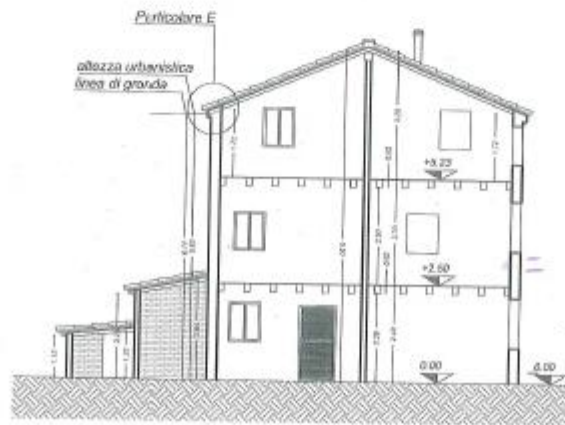


3



4

Sezione 1 - 1



Sezione 2 - 2



## SCHEDA STATO DI FATTO

<b>SCHEDA B</b> Beni Ambientali	<b>Comune di Cavallino Treponti - Provincia di Venezia</b> <u>consistenza patrimonio immobiliare</u>		
<b>Dati identificativi</b>			
codice <input type="text"/>	scheda n. <input type="text" value="175"/>	ZTO <input type="text" value="zona C1"/>	ZTO n. <input type="text"/>
		foglio catastale <input type="text" value="38"/>	mappale <input type="text" value="70"/>
indirizzo <input type="text" value="via DELLE MASANETE"/>			
località <input type="text" value="TREPONTI"/>			
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" value="CATASTO AUSTRIACO 1838-1841"/>	anno / epoca di costruzione <input type="text"/>		
categoria funzionale	storica <input type="text" value="R - A"/>	R - residenza	A - produzione agricola
	attuale <input type="text" value="R"/>	M - prod. manifatt./artig.	P - edif. ad uso collettivo
		C - commercio	S - manufatto speciale
		T - turistico	MI - militare
piani <input type="text" value="3"/>	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="OCCUPATO"/>		
stato trasformazione <input type="text" value="IMPIANTO ORIGINARIO"/>	stato conservazione <input type="text" value="CATTIVO"/>		
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"> <li>1 - parco / giardino</li> <li>2 - incolto</li> <li>3 - agricolo</li> <li>4 - orto</li> <li>5 - cortile</li> <li>6 - centro storico</li> <li>7 - nucleo rurale</li> <li>8 - nucleo urbano</li> <li>9 - militare</li> <li>10 - laguna</li> <li>11 - altro</li> </ul>			
note <input type="text"/>	