

Regione del Veneto  
Provincia di Venezia

## Comune di Jesolo

*Località*

Via Posteselle 42

### **RICHIESTA MODIFICA SCHEDA B – N. 220 DI PROGETTO**

ISOLATO n. 523 - UNITA' FONDIARIA n. 5 - UNITA' EDILIZIA n. 1

*Ex art. 10 della LR n. 24/85*

### **Relazione Tecnico-Illustrativa**

*Committente*

Daniela BOSO

*Architetto*

Stefano DE NONI

*Jesolo, 11 novembre 2015*

Le unità edilizie interessate dalla presente Scheda di Progetto B - N. 220 sono ubicate in via Posteselle 42 a Jesolo (Ve) e sono catastalmente così individuate:

Catasto dei Fabbricati nel Comune di Jesolo (C388):

- Foglio 45, particella 2, sub 2, cat A/4
- Foglio 45, particella 2, sub 3, cat C/2
- Foglio 45, particella 2, sub 1 (cortile pertinenziale - bene comune non censibile)

Il lotto complessivamente interessato da tali pertinenze ha un'estensione di circa 1,8 ha ed è catastalmente così individuato:

Catasto dei Terreni nel Comune di Jesolo (C388):

- Foglio 45, particella 2 (area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva)
- Foglio 45, particella 3 (vigneto)

Le indicazioni di carattere normativo contenute nel vigente Piano Regolatore Generale e agenti in tale contesto, sono le seguenti:

- Sottozona E2-1 (valore agricolo produttivo)
- Scheda B n. 220 - Isolato n. 523 - Unità fondiaria n. 5 - Unità edilizia n. 1
- Categoria d'intervento – Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione
- Vincolo di rispetto di fascia stradale

Per quanto concerne l'aspetto storico-normativo, allo stato attuale non esiste alcun fascicolo inerente l'edificio in questione. Difatti, come dedotto dagli atti di proprietà, trattasi di costruzione eretta nei primi del '900 e pertanto non soggetta agli obblighi successivamente intervenuti (post 1967).

Recentemente è stata depositata la Presa d'Atto dello Stato di fatto, che riporta i seguenti valori metrici:

- abitativo (categoria A/4): 840,92 mc
- annesso rustico (categoria C/2): 192,37 mq

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso effettive, non essendo probante il catasto, si deve osservare come il fabbricato principale negli ultimi cinquant'anni sia stato destinato principalmente ad abitazione, tranne che per alcuni locali di risulta e per i tre fabbricati minori. Si tratta comunque di un fabbricato di destinazione eminentemente abitativa, dove i residui annessi sono funzionali ad un'attività agricola di mero sostentamento familiare: non si ravvisa un impianto abitativo ed un annesso agricolo produttivo, anche in considerazione dell'esiguità delle superfici.

Come evidenziato dall'analisi storico-tipologica contenuta nella Presa d'Atto *“L'edificio nel corpo originario presenta la tipologia di casa di braccianti a pianta rettangolare, molto stretta, in cui l'abitazione si sviluppa al piano terra senza corridoio, per successione di stanze, con aperture solo su un lato (sud). Oggi un corpo così stretto risulta inutilizzabile per finalità abitative”*. E ancora: *“Morfologicamente l'edificio si presenta come una costruzione rurale di modesta fattura costruita al risparmio con uso parsimonioso di materiali poveri”*. E per quanto concerne l'attuale stato di conservazione complessivo si legge ancora: *“L'edificio si presenta come organismo edilizio vetusto di cifra modesta sin dalla data di costruzione. Rispetto alle tecniche ed agli standard attuali l'edificio presenta carenze che ne rendono irrecuperabile un suo utilizzo ai fini abitativi; questo sia sotto l'aspetto delle tecniche costruttive, dei materiali, della sicurezza, delle dimensioni minime dei locali, dei rapporti aeroilluminanti”*. Considerazioni che ribadiscono quanto già anticipato dalla Perizia Statica allegata alla Richiesta di Parere Preventivo protocollata in data 18.04.2014, dove si concludeva che: *“Volendo utilizzare l'edificio, si ritiene necessaria la demolizione e ricostruzione dello stesso secondo criteri ingegneristici che ne garantiscano*

*la sicurezza ed il rispetto delle normative vigenti. E' utile rimarcare come la demolizione e ricostruzione, per sua natura, non potrà non modificare le attuali geometrie in considerazione della necessità di avere strutture adeguate, che non possono in alcun modo essere ricomprese in quelle esistenti.”*

A partire da tali constatazioni e dal quadro normativo così delineato, si può senz'altro concludere, e senza possibilità di smentita, che l'edificio in questione non presenta tracce di elementi architettonici meritevoli di salvaguardia (anche solo parziali), se non per il solo fatto di costituirsi quale presenza ambientale storicizzata. Presenza che però non mantiene un carattere originario nel suo aspetto complessivo; si legge infatti ancora nella Presa d'Atto che: *“Nelle trasformazioni ed aggiunte condotte nel tempo non vi è stato un progetto atto a ingrandire/completare un edificio complesso, ma il semplice affastellamento di corpi di forma e dimensione dettata dall'esigenza del momento e collegati al corpo originario senza alcuna pianificazione.”*

Vi è però un importante elemento non delineato e quindi non recepito nelle indicazioni della Scheda B di Progetto: l'edificio in oggetto, per il quale è prevista la ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, ricade parzialmente in fascia di rispetto stradale e quindi la ricostruzione dovrà comunque avvenire su sedime diverso, proprio per quanto previsto dallo stesso PRG.

Questo fatto, legato alla considerazione che attualmente l'asservimento dell'edificio al lotto di terreno non è più vincolante in quanto la campagna su cui insiste risulta parcellizzata ed isolata dal resto dell'originale compendio agricolo e quindi non risulta più riconoscibile e recuperabile il lotto a cui l'edificio in esame era di servizio, ci delinea chiaramente l'esigenza di poter operare una traslazione del sedime assentibile, volta a favorire un più corretto inserimento di questa edificazione rispetto all'ambiente circostante.

Questo si traduce evidentemente nella necessità di poter modificare le indicazioni contenute nella categoria d'intervento prevista dalla scheda B di progetto, affinché la stessa permetta di riconfigurare l'antica relazione tra campagna ed edificato in una compagine attualizzata, che tenga conto anche di tutti gli altri aspetti sia normativi (fascia di rispetto stradale) che sostanziali.

Questo significa però non solo ammettere la possibilità di una traslazione di sedime, che mediante opportuno progetto architettonico favorisca un maggior equilibrio tra edificato e fondo agricolo di pertinenza, ma anche introdurre una maggiore flessibilità di geometria insediativa, che riallinei il rapporto abitazione/annesso con le nuove esigenze del vivere contemporaneo.

Compresa infatti l'impossibilità di un recupero effettivo dell'edificato esistente, che per aspetti distributivi, costruttivi e funzionali, rende anacronistico e inattuale un intervento conservativo, si deve parimenti riflettere anche sulla relazione tra questo ed il territorio circostante, data la possibilità della demolizione con ricostruzione. E per farlo occorre poter permettere di delegare alla progettazione architettonica una serie di azioni, tra le quali l'eventuale traslazione di sedime e la sua variazione geometrica, affinché ne riabiliti anche l'aspetto insediativo.

La possibilità quindi di traslare il sedime, così come previsto dalla fascia di rispetto stradale, deve trovare un'ulteriore condizione urbanistica, che ne favorisca un'articolazione più complessa in accordo con le moderne tecniche edilizie, di salubrità, di sostenibilità, di risparmio energetico e di utilizzo delle fonti rinnovabili.

Siamo quindi a chiedere che siano concessi tutti gli strumenti urbanistici e normativi atti a consolidare e a mantenere in vita un'autentica e attuale relazione storica tra edificato e territorio e non una mera anacronistica riproposizione di un fatto edilizio puramente formale e disancorato dal suo intorno.