

ELABORATO  
ALLEGATO A

## 2^ PIANO DEGLI INTERVENTI | VAR. 1

Revisione della schedatura degli edifici di interesse storico  
ambientale

Proposta di controdeduzione alle  
osservazioni pervenute



COMUNE DI PREGANZIOL

*Sindaco*

Dott. Paolo Galeano

*Assessore Urbanistica*

Dott. Stefano Mestriner

*Responsabile Settore III*

Geom. Lucio Baldassa

**PROGETTAZIONE "MRM PLUS"**

Dott. Urb. Gianluca Malaspina

*(capogruppo)*

Dott.ssa Urb. Sara Malgaretto

Dott. Pian. Michele Miotello

Dott. Pian. Gianluca Ramo

APPROVAZIONE

DCC N..... DEL.....

MARZO 2023



## PREMESSA

In data 13 ottobre 2022 il Consiglio Comunale di Preganziol con Delibera n. 69 ha adottato la Variante n.1 al Secondo Piano degli Interventi avente per oggetto “ *Revisione dei gradi di protezione degli edifici di interesse storico ambientale*”.

Secondo i termini di cui all’articolo 18 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, gli atti sono stati esposti per permettere alla popolazione di formulare le osservazioni.

La pubblicazione e il deposito sono avvenuti regolarmente e sono pervenute al Comune di Preganziol in totale n.6 osservazioni di cui n.5 entro i termini e n.1 fuori termine ma ugualmente presa in esame ed esaminata dall’Amministrazione Comunale in collaborazione con i Progettisti della Variante e l’Ufficio Tecnico Comunale.

Per ciascuna osservazione è stato formulato il parere da sottoporre alla valutazione del Consiglio Comunale per la definitiva approvazione della Variante n.1 al 2° Piano degli Interventi.

Le proposte di controdeduzioni alle osservazioni da sottoporre all’esame del Consiglio Comunale sono state riassunte riportando in ordine:

- numero progressivo dell’osservazione;
- numero e data di protocollo comunale;
- nomi degli intestatari dell’osservazione;
- indirizzo/località/immobile interessato dall’osservazione;
- sintesi dell’osservazione;
- valutazione tecnica proposta di controdeduzione all’osservazione;
- parere proposto



N°	Ditta Proponente	N° prot. e data	Descrizione sintetica	Valutazione tecnica	Proposta all'Amministrazione Comunale
1		0032129 del 05-12-2022	<p>In qualità di proprietari dell'edificio, sito in via Franchetti n.290 a Preganziol, con Scheda B n.009 (ex n.036), propongono, in principalità, lo stralcio dell'edificio suddetto dalla lista degli immobili posti sotto tutela, in subordine, la modifica del grado di protezione assegnato all'immobile con il passaggio dal terzo al quarto grado di protezione e riduzione delle "prescrizioni particolari "(divieto di modifiche prospettiche)" al solo prospetto sud dell'edificio.</p> <p>Il nuovo sistema di protezione, sicuramente più stringente, non è più applicabile all'abitazione di via Franchetti n.290.</p> <p>Le modifiche intervenute dal 1983 ad oggi, sia esterne che interne, all'originaria struttura dell'immobile non sono più compatibili con l'attuale grado di protezione assegnato dalla Variante 1 al 2° PI ovvero il 3° grado. Nel dettaglio:</p> <p>Modifiche esterne: rispetto alla conformazione originaria, l'edificio è stato oggetto di interventi che, a più riprese, hanno mutato i prospetti nord e ovest. Tutto secondo i dettami del grado di protezione antecedente questa variante. Con il grado attribuito con la variante 1 al 2° PI è previsto il divieto di apportare modifiche alla forometrie con l'obiettivo di conservare l'originaria conformazione dell'edificio. Nel caso di specie tale prescrizione è anacronistica in quanto la forometrie che si vorrebbe tutelare non è quella dell'inizio del 900.</p> <p>Modifiche interne: anche la struttura interna con i lavori eseguiti ha perso la sua originale conformazione assumendo caratteri moderni e non compatibili con il grado di protezione assegnato con il progetto di variante.</p> <p>Fermo restando tutte le osservazioni poc'anzi esposte atte a sorreggere la proposta di stralcio del grado di protezione, si evidenzia che l'unico elemento della struttura che è rimasto inalterato nel corso degli anni e ha mantenuto la sua originaria conformazione è il prospetto sud ovvero la facciata principale. Se si dovesse ritenere, tale aspetto, come sufficiente ad integrare le ragioni di tutela previste con la variante 1 al 2°PI si propone una modifica del grado di protezione con passaggio da 3 a 4 con restrizione delle prescrizioni particolari limitate al solo prospetto sud. Inoltre, il 4 grado di protezione appare più coerente con il sistema di tutele già concesse agli immobili tutelati di via Franchetti posti nelle vicinanze dell'abitazione in oggetto che condividono con l'immobile in esame la storia e il contesto urbanistico-ambientale.</p>	L'edificio resta sottoposto al grado di protezione 3 ed alla prescrizione indicata nella Scheda B n.009 ovvero "divieto di modifiche prospettiche" in quanto l'edificio ha valore testimoniale ambientale nella sua totalità: tutti i prospetti ( non solo quello sud) vanno tutelati al fine della salvaguardia della composizione architettonica dell'edificio.	<b>NON ACCOGLIBILE</b>

N°	Ditta Proponente	N° prot. e data	Descrizione sintetica	Valutazione tecnica	Proposta all'Amministrazione Comunale
2		0032615 del 12-12-2022	<p>Si rilevano alcune incongruenze delle Schede B per le quali chiediamo una revisione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Scheda 041C prima rappresentazione fotografica errata;</li> <li>- Scheda 041D destinazione d'uso attuale residenziale;</li> <li>- Scheda 041E destinazione prevalente originale agricolo residenziale tipologia edificio barchessa;</li> <li>- Scheda 041G : (Torretta Belvedere e Grotta di Circe) la destinazione originale ed attuale corretta risulta essere attrezzatura del parco storico, lo stato di conservazione ritenuto "scadente" non è corretto poiché detti edifici rappresentano proprio il concetto di architettura della finta rovina;</li> <li>- Scheda 041H destinazione prevalente attuale residenziale.</li> </ul>	<p>Si provvede alla revisione delle Schede B n.041C, 041D, 041E, 041G e 041H nei termini richiesti dall'osservante in quanto consente una corretta lettura dello stato dei luoghi.</p> <p><b>Si rimanda all'Allegato "B" n.01</b></p>	<b>ACCOGLIBILE</b>
3		0032651 del 12-12-2022	<p>Premesso che ha riscontrato delle incongruenze nelle NTO relativamente al grado di protezione 3 "ristrutturazione controllata" presenta la seguente osservazione .</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Si propone di ammettere i seguenti interventi per il grado di protezione 3: <ul style="list-style-type: none"> <li>- modifiche alla forometrie in congruenza con le modifiche distributive interne;</li> <li>- demolizione e ricostruzione con stessa sagoma e sedime;</li> <li>- isolamento con sistema a cappotto.</li> </ul> </li> <li>2. Si fa presente poi una incongruenza sulla scheda B n.061 in particolare sulla prescrizione riportata sulla scheda: <i>"in caso di ristrutturazione "pesante" anche di demolizione e ricostruzione, è prescritta la demolizione delle superfetazioni..."</i>. Per come è scritta sembra che sia ammessa la demolizione e ricostruzione in netto contrasto con il grado 3 che non ammette la demolizione e ricostruzione. Non è chiaro per quale motivo è ammessa la demolizione e ricostruzione per l'edificio Scheda B n.61 e non per tutti gli altri con lo stesso grado di protezione.</li> </ol>	<p>Per quanto concerne il punto 1 e in particolare la possibilità di inserire la demolizione e ricostruzione con stessa sagoma e sedime viene introdotto il seguente comma 4bis all'art. 14 delle NTO : <i>"Per gli edifici con grado di protezione 3 e grado di protezione 4 è ammessa la facoltà, da parte del proprietario o dell'avente titolo, di presentare una richiesta puntuale, corredata da idonea documentazione tecnica debitamente asseverata da professionista abilitato, finalizzata alla ristrutturazione mediante demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio. L'Amministrazione potrà ammettere la suddetta richiesta con apposita Deliberazione di Giunta Comunale"</i>.</p> <p>In riferimento poi alla possibilità di utilizzare l'isolamento con sistema a cappotto esso è tra gli interventi ammessi a condizione per il grado di protezione 3 come, specificatamente, indicato all'art. 14 comma 3 delle NTO che così recita: <i>"l'isolamento del tipo "a cappotto" è ammesso purché sia mantenuta la finitura esterna esistente."</i></p> <p>Per quanto riguarda il punto 2, non si reputa ci sia una incongruenza nella Scheda B n.061 citata dall'osservante in quanto la prescrizione indicata nella Scheda B è stata data a seguito di un'analisi critica e approfondita dell'edificio a cui fa riferimento la Scheda B n. 061 valutato nel suo insieme.</p> <p><b>Si rimanda all'Allegato "B" n.02</b></p>	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

4		0032672 del 12-12-2022	Presenta istanza al fine di favorire un reale recupero edilizio dell'edificio in proprietà, sito in via Sagramora n.13, foglio 19 mappale 870, schedato con Scheda B n.30. Si chiede di togliere il grado di protezione 3 o che, perlomeno, per tale edificio, sia ammessa la demolizione e ricostruzione.	Si ritiene che l'edificio sia meritevole di tutela ragion per cui va salvaguardato governando gli interventi ammessi. Viene mantenuto il grado di protezione 3 per l'edificio riferito alla Scheda B n.030. Per quanto concerne la possibilità di ammettere la demolizione con fedele ricostruzione per l'edificio tutelato con Scheda B n.30, viene introdotto il seguente comma 4bis all'art. 14 delle NTO: <i>“Per gli edifici con grado di protezione 3 e grado di protezione 4 è ammessa la facoltà, da parte del proprietario o dell'avente titolo, di presentare una richiesta puntuale, corredata da idonea documentazione tecnica debitamente asseverata da professionista abilitato, finalizzata alla ristrutturazione mediante demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio. L'Amministrazione potrà ammettere la suddetta richiesta con apposita Deliberazione di Giunta Comunale”.</i> . <b>Si rimanda all'Allegato "B" n.02</b>	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>
5		0032782 del 13-12-2022	In qualità di proprietari dell'immobile sito in via Palladio Scheda B n.84 i sottoscritti osservano quanto segue. Analizzando la Scheda B n.084 si evince che è sottoposto a vincolo anche la piccola porzione posta sul lato nord est del fabbricato che di fatto risulta essere una superfetazione che è pressoché in collegamento con il manufatto adiacente. Poiché intendono procedere con la ristrutturazione dell'edificio posto a ridosso non soggetto a grado di protezione e al recupero e restauro del fabbricato in oggetto chiedono venga tolto il grado 3 alla succitata superfetazione e venga prevista la possibilità, in fase di ristrutturazione, di rendere adiacente al lato est della porzione ad un piano con grado 3. Il volume del manufatto non soggetto a grado di protezione mediante un collegamento che verrà realizzato in modo tale da permettere la lettura formale del fabbricato sottoposto a ristrutturazione. Ciò anche al fine di evitare la creazione tra i due volumi di una intercapedine dannosa vista la minima distanza esistente tra gli stessi e recuperare all'uso abitativo i volumi e destinarli alle proprie residenze.	Si provvede all'eliminazione del grado di protezione 3 per la sola superfetazione con conseguente correzione cartografica sia nelle Tavole di piano ( scala 1:5.000 e 1:2.000) sia negli estratti cartografici riportati nella Scheda B n.084. <b>Si rimanda all'Allegato "B" n.03.</b>	<b>ACCOGLIBILE</b>

F.T.					
6		0033380 del 19-12-2022	<p>Chiede la modifica del grado di protezione per l'edificio con Scheda B n.044 con grado 3 (ex Scheda 81 grado 4) sito in via XXV Aprile n.15</p> <p>Premesso che :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'edificio è una ex casa colonica accatastata nel 2003 che allo stato attuale alcuni elementi sono stati demoliti o nel corso degli anni tolti per lo stato precario delle loro condizioni o inutilizzo : il portico fuori sagoma a sud della parte a tre piani, il forno e la latrina su area esterna;</li> <li>- il secchiaio ad un piano fuori terra ancora esistente che sporge a nord del corpo è evidentemente una superfetazione fatta in anni successivi all'impianto originario;</li> <li>- da rilievi effettuati e delle analisi condotte da tecnici incaricati, è risultato che anche la parte più a ovest del fabbricato è una struttura realizzata successivamente all'impianto originario. Infatti, risulta evidente, sia per destinazione d'uso che per conformazione e accessi interni, questo sia un ampliamento della ex stalla al PT e del fienile al P1. Anche strutturalmente risulta essere un corpo aggiunto perché ha un piano di calpestio molto più basso del restante edificio in media 30 cm. E circa alla stessa quota della strada sterrata. (prospetto sud) Anche i materiali non sembrano dello stesso periodo e della stessa fattura del resto dell'edificio ( fronte nord);</li> <li>- la porzione dell'edificio a tre piani ha una altezza media al PT di 2,36 mt, al P1 di 2,5 mt, al P2 di 2,35 mt, sotto catena delle capriate di mt 2,35 mentre la porzione a due livelli ( ex stalla e fienile) ha altezza di 2,95mt al PT e 2,53 mt sotto capriata del P1;</li> <li>- i solai in legno dei vari piani e quello di copertura non sono in buono stato di conservazione e date le altezze dovranno essere completamente rimossi.</li> </ul> <p>Considerato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le fondazioni dovranno essere rinforzate e i solai dei piani completamente demoliti e rifatti ad un livello superiore così come la copertura;</li> <li>- la porzione di edificio oltre a essere impostata ad una quota più bassa è a circa metri tre e 50 dalla strada è sicuramente una superfetazione al corpo principale e sicuramente non recuperabile senza completa demolizione.</li> </ul> <p>Si chiede che il grado di protezione della Scheda B n. 44 sia circoscritto alla porzione originaria e che lo stesso sia il grado 4 e non 3.</p>	<p>Si provvede all'eliminazione del grado di protezione 3 per la sola porzione a ovest (ampliamento ex stalla PT ed ex fienile P1) a fronte di quanto dichiarato nella perizia che è stata allegata all'Osservazione da parte dell'Osservante. Viene invece confermato il grado di protezione 3 per tutta la restante parte dell'edificio. Viene così modificata, nella Scheda B n.44 e nell'art. 14 comma 11 delle NTO, la prescrizione: <del>"E' consentito l'innalzamento del corpo ovest (quello vicino alla strada) fino a raggiungere la medesima altezza del corpo centrale"</del>.</p> <p><i>Per la porzione di edificio a ovest (quella vicino alla strada), priva di grado di protezione, non è ammessa la demolizione con ricostruzione in aderenza all'edificio con grado di protezione ma è consentita esclusivamente la demolizione con ricostruzione (di pari volume) nella parte sud del lotto di proprietà.</i></p> <p><b>Si rimanda all'Allegato "B" n.04.</b></p>	<p><b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b></p>