



COMUNE DI SALGAREDA

Provincia di Treviso

UFFICIO TECNICO

Prot. 5205

Salgareda, 09.05.2024

Codice identificativo marca da bollo
01221061684007

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista l'istanza pervenuta in data 24.04.2024, prot. 4657 da parte del dott. ing. TESSER LEONARDO, nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente a [REDACTED] in [REDACTED] intesa ad ottenere un'attestazione dalla quale risulti la destinazione urbanistica dei terreni, secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, così catastalmente censiti:

COMUNE DI SALGAREDA

Foglio 6, mappali n. 361-363-364-367

Foglio 10, mappale n. 482

Visto il D.P.R. 380/2001;

Visto il D. Lgs. 301 del 27.12.2002;

Dato atto che con Conferenza di Servizi in data 31 luglio 2013, ratificata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 306 del 09 agosto 2013, è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T);

Dato atto, altresì, che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 26.02.2016 è stato approvato il Primo Piano degli Interventi del Comune di Salgareda e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 28.12.2016 è stata approvata la 1° variante al P.I.;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 21.11.2018 con la quale è stata approvata la 3^ variante al P.I.;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 11.06.2021 con la quale è stata approvata la 5^ variante al P.I.;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 27.07.2022 con la quale è stata approvata la 6^ variante al P.I. – normativa zone produttive;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 10.01.2024 con la quale è stata approvata la 9^ variante al P.I.;

CERTIFICA

che i mappali descritti in premessa sono classificati:

Dal vigente Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) come segue:

TAV. 1 – CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE:

- Foglio 6, mappali n. 361-363-364-367: area a rischio idrogeologico moderato P1 in riferimento al PAI e vincolo sismico;
- Foglio 10, mappale n. 482: area a rischio idrogeologico moderato P1 in riferimento al PAI e vincolo sismico;

TAV. 2 – CARTA DELLE INVARIANTI:

- Foglio 6, mappale n. 361: parte in edifici con valore storico testimoniale e parte in pertinenza scoperta da tutelare;
- Foglio 6, mappali n. 363-364: edifici con valore storico testimoniale;
- Foglio 6, mappale n. 367: nessuna invariante;
- Foglio 10, mappale n. 482: nessuna invariante;

TAV. 3 – CARTA DELLE FRAGILITA':

- Foglio 6, mappali n. 361-363-364-367: terreni idonei a condizione tipo B;
- Foglio 10, mappale n. 482: terreni idonei a condizione tipo B;

TAV. 4 – CARTA DELLE TRASFORMABILITA':

- Foglio 6, mappale n. 361: ATO 4, aree per il miglioramento della qualità urbana, parte in edifici con valore storico testimoniale e parte in pertinenza scoperta da tutelare;
- Foglio 6, mappali n. 363-364: ATO 4, aree per il miglioramento della qualità urbana, edifici con valore storico testimoniale;
- Foglio 6, mappale n. 367: ATO 4, aree per il miglioramento della qualità urbana;
- Foglio 10, mappale n. 482: ATO 4 e area di urbanizzazione consolidata;

Dalla 2° variante al P.A.T. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 18.12.2019:

- Foglio 6, mappali n. 361-363-364-367: area ricadente all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata;
- Foglio 10, mappale n. 482: area ricadente all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata;

Dal Piano di gestione del rischio di alluvioni dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali adottato con Delibera n. 3 del 21.12.2021:

- Foglio 6, mappali n. 361-363-364-367: area ricadente in zona P2 – pericolosità idraulica media e in zona R3 – rischio elevato;
- Foglio 10, mappale n. 482: area ricadente in zona P2 – pericolosità idraulica media e in parte in zona R1 – rischio moderato e in parte in zona R3 – rischio elevato;

Dalla 9° variante al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 10.01.2024:

- Foglio 6, mappale n. 361: Tessuto Insediativo (T.I.) 1.1 di antica origine, Z.T.O.A – centro storico, parte in pertinenza scoperta da tutelare;

- Foglio 6, mappale n. 363: Tessuto Insediativo (T.I.) 1.1 di antica origine, Z.T.O. A – centro storico, parte in edificio di valore storico-testimoniale con grado di protezione 3 – ripristino tipologico;
- Foglio 6, mappale n. 364: Tessuto Insediativo (T.I.) 1.1 di antica origine, Z.T.O.A – centro storico, edificio di valore storico-testimoniale con grado di protezione 3 – ripristino tipologico;
- Foglio 6, mappale n. 367: Tessuto Insediativo (T.I.). 1.1 di antica origine;
- Foglio 10, mappale n. 482: Tessuto Insediativo 2.1 a prevalente destinazione residenziale e Z.T.O. C1 – zone residenziali parzialmente edificate e di completamento.

Si rilascia il presente certificato in bollo, su richiesta del dott. ing. TESSER LEONARDO per gli usi consentiti dalla Legge.

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
- arch. Gabriele Favaretto -**

ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.A.T.

Art. 6 – VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.

Prescrizioni

10. Aree classificate dal Piano Stralcio di assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza, approvato con D.C.R. n. 48 del 27/06/2007, nonché dal Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione – Prima Variante, adottato dall'Autorità di Bacino ed approvato con DPCM 2 ottobre 2009, come «P1 area a moderata pericolosità, P2 aree a pericolosità media, P3 aree a pericolosità elevata», all'interno delle quali si applicano le misure di salvaguardia, nonché come «F» – ambito fluviale del Piave – la cui relativa normativa tecnica, come misura di tutela, è corrispondente a quella delle aree a pericolosità idraulica P4, e pertanto soggette alle disposizioni delle relative Norme di attuazione. Il PAT dispone in particolare il rispetto delle disposizioni inerenti la tutela idraulica di cui al successivo Art. 7 commi 11-20, Art. 11, Art. 12 come integrate dallo Studio di Compatibilità Idraulica allegato al PAT, come approvato a seguito del parere del Genio Civile di Treviso, 9 giugno 2011, Prot. 275265/63.05 che ha disposto lo stralcio degli areali di espansione n. 3.1 e 5.1 definiti nella Tav. 2 - Carta degli interventi, allegata allo Studio di Compatibilità Idraulica medesimo, in quanto ricadenti in territorio a pericolosità P2 soggetto alle norme di salvaguardia del PAI che prescrivono la «non idoneità per nuove zone edificabili di espansione». Pertanto nelle attuali condizioni di pericolosità idraulica tali interventi di trasformazione urbanistica non sono ammissibili.

Art. 7 - ALTRI VINCOLI

1. La sussistenza e conformazione dei vincoli di cui al presente paragrafo è legata al permanere dell'elemento che lo genera. Eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire nel PI, senza che ciò determini variante al PAT.

2. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, nel caso di esproprio per la realizzazione o ampliamento di infrastrutture e servizi pubblici, o per la realizzazione di opere pubbliche in genere, nonché nei casi di demolizione e ricostruzione, è sempre consentita la ricostruzione con il mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente, esterna alle fasce di rispetto.

Direttive

3. Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli e delle fasce di rispetto di cui al presente articolo. Il PI potrà incentivare la delocalizzazione delle costruzioni esistenti comprese nella fasce di rispetto di cui al presente articolo.

CLASSIFICAZIONE SISMICA

23. Il comune Salgareda è classificato in zona 3 ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003 e successive integrazioni, di cui vanno rispettate le specifiche prescrizioni. I riferimenti normativi sono inoltre la D.C.R. n. 67 del 3/12/2003, l'O.P.C.M. 28 aprile 2006, n. 3519, e la Dgr n. 71 del 22/1/2008 e Dgr n. 3308 del 04.11.08.

ART. 10 LE INVARIANTI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE

1. Il PAT prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale e storico monumentale. A questo fine il PAT individua e disciplina con il presente articolo le seguenti invarianti di natura storico-monumentale:

- a) Pertinenze scoperte da tutelare,
- b) Edifici storico testimoniali,
- c) Rischio archeologico.

PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE

2. Costituiscono le aree di pertinenza degli edifici con valore storico testimoniale, delle emergenze architettoniche e delle ville venete.

Direttive

3. Il PI detta le norme finalizzate alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l'emergenza architettonica esistente ed il suo contesto figurativo, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi dei singoli contesti. In particolare il carattere e l'individualità dei luoghi dovranno essere espressi mediante una attenta sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti, nonché un'illuminazione artificiale non invasiva.

Prescrizioni

4. All'interno delle pertinenze scoperte da tutelare è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, bersò, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi da realizzare esclusivamente in legno, purché di altezza non superiore a ml. 2,50 e di Superficie lorda non superiore a mq. 5.

5. È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi accessori e delle superfetazioni legittime in posizione diversa, secondo le indicazioni contenute nel prontuario delle tipologie edilizie.

6. Entro tali ambiti è vietato manomettere e/o compromettere il valore storico/testimoniale e ambientale, nonché alterare la partitura tipologica e formale originaria dei beni individuati; è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo.

EDIFICI CON VALORE STORICO TESTIMONIALE

7. Il PAT individua gli edifici con valore storico-testimoniale e le destinazioni d'uso compatibili.

Direttive

8. Il Piano degli Interventi, previa analisi, anche documentaria, basate sull'allegato M del PTCP 2010, sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori culturali attribuiti, considerando il valore emergente:

- a) raggruppa gli edifici di valore storico testimoniale nelle 5 categorie di valore definite dai successivi punti 15, 16, 17, 18, 19;
- b) precisa per ogni categoria di valore, gli interventi ammissibili rapportati ai gradi di valore culturale accertati;
- c) definisce il prontuario delle tipologie edilizie, al fine di consentire il ricorso agli interventi edilizi diretti, sulla base di una analisi filologica preliminare, nel quadro di una omogeneizzazione delle tipologie edilizie, del sistema di rilevazione e schedatura degli edifici.

9. L'analisi filologica preliminare agli interventi, identifica le «Unità

Edilizie» comprendenti gli edifici e le aree di pertinenza, il cui insieme deve essere tutelato e valorizzato, garantendo la tutela ed il recupero dei caratteri culturali emersi dall'analisi.

10. Fatte salve le categorie di valore 1 e 2, il PI può articolare ulteriormente le altre «categorie di valore» definite dal PAT.

11. In fase di prima applicazione del PAT, vengono confermati i gradi di tutela e le disposizioni del P.R.G. previgente.

12. Tuttavia il PAT, pur ritenendo la vigente disciplina del P.R.G., compatibile con gli obiettivi di salvaguardia degli edifici con valore storico testimoniale, ne dispone l'adeguamento e l'aggiornamento, al fine di aumentare la tutela della qualità storica, architettonica, ambientale degli edifici e degli spazi scoperti di pertinenza e di contribuire all'equilibrio tra le funzioni residenziali e quelle terziarie.

Prescrizioni

13. Nel sistema dell'edilizia con valore storico-testimoniale e ambientale sono individuati gli edifici con valore storico-testimoniale e ambientale, tra i quali le emergenze architettoniche (alcuni delle quali con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004) e le ville venete (ville individuate dall'Istituto Regionale per le Ville Venete, tra le quali alcune con vincolo ai sensi del D.Lgs. n.42/2004).

14. Si riporta di seguito la definizione delle categorie di valore da applicare agli edifici con valore storico-testimoniale ed ambientale individuate dal PAT:

Categoria 1

15. Riguarda edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna. Intervento ammesso: Restauro. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Per rispettare uno stato di fatto, è ammessa un'altezza minima di vani abitabili pari a ml. 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

Categoria 2

16. Riguarda gli edifici di valore storico, artistico e ambientale di cui interessi la conservazione unitaria degli elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, dell'edificio. Intervento ammesso: risanamento conservativo, con le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.)
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc.)
- c) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.);
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, anche con l'inserimento di eventuali lucernari, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
- j) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40;

k) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

l) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

Categoria 3

17. Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio. Intervento ammesso: ripristino tipologico, con le seguenti prescrizioni:

a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstito, evitando di integrare quello mancante;

b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;

c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali;

d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale;

e) conservazione degli elementi architettonici isolati;

f) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;

g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;

h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;

i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;

j) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;

k) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;

l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari al ml. 2,40; nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei

solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; m) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le

sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

n) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

Categoria 4

18. Riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano. Intervento ammesso: ampliamento, ristrutturazione edilizia, con le seguenti modalità:

- a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali;
- b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.
- d) La demolizione con fedele ricostruzione esclusivamente di quelle parti dell'edificio ove sia dimostrata la precarietà statica delle stesse (mediante perizia statica). È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato.
- e) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

Categoria 5

19. Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione. Gli interventi relativi possono prevedere la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento fino al raggiungimento del volume massimo consentito dalle specifiche norme di zona, e la demolizione con ricostruzione. La ricostruzione dovrà avvenire all'interno del prevalente sedime, ovvero secondo planivolumetrico approvato dal comune. È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative.

Art. 11 – LE PENALITÀ AI FINI EDIFICATORI

- a) Terreni idonei a condizione di tipo a): aree costituite in prevalenza da depositi sabbiosi e prossime in generale a recettori idrici a rischio idraulico. Tali aree sono costituite in prevalenza da depositi naturali sabbiosi e limoso-sabbiosi; essi appartengono al dosso fluviale del Piave e possono essere intervallati da sedimentazione più fine di interfluvio e di meandro abbandonato. Tali terreni hanno risposte geotecniche medio basse e variabili nello spazio, sono sede di deflusso sotterraneo e la soggiacenza della falda è compresa fra 0 e 2 m dal p.c. Queste zone sono indicate come corpi idrici recettori a rischio nel PAI dell'Autorità di Bacino (aree da moderata a elevata pericolosità). Si consiglia di svolgere un'adeguata indagine geologica finalizzata a stabilire i limiti sia orizzontali che verticali delle litologie principali, definendo aree dove depositi argillosi, soprattutto incoerenti, potrebbero intervallarsi ai depositi sabbiosi prevalenti; dovranno essere stimati caso per caso gli spessori degli orizzonti incoerenti in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico. Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei

carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione. La ricostruzione dell'assetto idrostrutturale dell'area di interesse deve definire eventuali corpi idrici sotterranei interessati dall'opera e i rapporti idraulici presenti tra le diverse falde nella conformazione e soggiacenza della superficie piezometrica, nonché l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale. Tali aree sono caratterizzate dalla presenza di una falda superficiale che può causare fenomeni di saturazione dei terreni con conseguente peggioramento dei parametri geotecnici e problemi in occasione di escavazioni (per scantinati, rete fognaria, sottopassi, ecc.), tali da rendere necessari sistemi di drenaggio (well point) e impermeabilizzazioni, di cui sarà d'obbligo valutare l'interferenza con le abitazioni limitrofe. Per queste aree, l'idoneità geologica è legata alle prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica, cui si rimanda, ma si ricordano comunque le disposizioni del Cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture 14_gennaio 2008, succitate. In queste aree si sconsiglia la realizzazione di strutture interrato.

b) Terreni idonei a condizione di tipo b): aree contraddistinte da scadenti proprietà geotecniche del sottosuolo (argille); talora a rischio di esondazione. Le scadenti caratteristiche geotecniche complessive, soprattutto in presenza di argille organiche, rendono necessaria un'approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei sedimenti interessati dagli interventi. Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione. Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche o dinamiche, e nel caso di edifici di particolare importanza volumetrica o di carico, è consigliabile realizzare sondaggi con l'esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio. In tale aree si richiede di porre particolare attenzione alla valutazione degli stati limite di esercizio, in quanto a causa della presenza di forti spessori di materiale fine la stabilità delle strutture può essere compromessa soprattutto dal verificarsi di cedimenti eccessivi a causa della forte compressibilità delle argille causata anche dallo stato di saturazione in cui si trovano. Le verifiche di sicurezza sono relative agli stati limite ultimi (SLU), che rappresentano le condizioni di rottura del terreno, e agli stati limite di esercizio

(SLE), che rappresentano la valutazione dell'entità delle deformazioni intese come cedimenti del terreno su cui insiste l'opera stessa (si veda il cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008 di cui sono succitati alcuni punti fondamentali). La relazione geologica dovrà indicare la compatibilità degli interventi con i terreni interessati, gli eventuali interventi atti a eliminare le incompatibilità riscontrate e la tipologia fondazionale più appropriata. Potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l'utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l'utilizzo di pali, da prevedersi riguardo alla tipologia costruttiva e all'importanza dell'edificio stesso. Gli interventi in queste zone dovranno essere preceduti da indagini di tipo idrogeologico che permettano di definire i corpi idrici sotterranei interessati dall'opera e l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale. Dovranno essere approfondite le presenze di paleovalvei e relative condizioni idrogeologiche statiche e dinamiche stimando caso per caso lo spessore dell'orizzonte sabbioso in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico. La scarsa permeabilità dei terreni va considerata in modo adeguato nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche mentre per le strutture che prevedano volumetrie sotto al p.c. è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare

infiltrazioni nelle strutture interrato. Si richiamano le prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica.

c) Terreni idonei a condizione tipo c): aree caratterizzate da scadenti proprietà geotecniche del sottosuolo (argille) poste a quote depresse rispetto alle aree circostanti. Le scadenti caratteristiche geotecniche complessive del tipo b) sono aggravate dalle particolari condizioni morfologiche causate da un'altimetria che le caratterizza come aree depresse intercluse. Valgono pertanto tutte le disposizioni previste per il tipo b) con particolare attenzione alla scarsa permeabilità dei terreni (vicina a $1 \cdot 10^{-8}$ m/sec) che va considerata in modo adeguato nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche mentre sono sconsigliate le strutture che prevedano volumetrie sotto al p.c.

Art. 24 ATO n. 4 Salgareda



1. DESCRIZIONE

Il tessuto edilizio del capoluogo si è sviluppato in ciascuno dei quattro quadranti definiti dall'intersezione tra la SP 66 e la Via Callunga-Soldati. La parte più antica, disposta lungo la SP 66 e caratterizzata dalla presenza capillare di attività di servizio e commerciali, necessita di una capillare azione di riqualificazione urbana, migliorando gli spazi di sosta e di relazione. Il quadrante orientale del centro abitato, ospita i principali servizi urbani, a dar forma ad una significativa polarità pubblica. L'eventuale nuova urbanizzazione nel quadrante nord dovrà essere preceduta dalla realizzazione di adeguata viabilità di servizio appoggiata a Via Callunga, mentre nel quadrante sud dovrà appoggiarsi alla viabilità periurbana di recente realizzazione.

2. DIMENSIONAMENTO

2.1. TABELLA

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	2.479	333	493	3.306
Volume aggiuntivo mc	-	50.000	74.000	124.000

mc/abitante teorico	-	150	150	150
mq/abitante di standard primari	7,75	9,91	20,00	-
mq/abitante di standard secondari	38,47	37,30	35,00	-
mq/abitante di standard	46,22	47,20	55,00	-
standard primari totali mq	19.214	27.862	38.249	66.111
standard secondari totali mq	95.366	104.887	10.808	115.695
standard totali mq	114.580	132.748	49.057	181.806

ESTRATTO NORME TECNICHE OPERATIVE 9^ VARIANTE AL P.I..

Approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 10.01.2024

Art. 16 – Aree a rischio Idraulico e Idrogeologico in riferimento al P.G.R.A.

- P.A.T. art.6/10 N.T.
- D.C.R. n.48 del 27/06/2007
- D.P.C.M. 2/10/2009
- Valutazione di Compatibilità Idraulica – Genio Civile 9/06/2011 (All. PAT)
- Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni dell’Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali (adottato in data 21.12.2021 dalla Conferenza Istituzionale Permanente e pubblicato in G.U. n.29 del 04.02.2022)

Il P.I. acquisisce la cartografia e i vincoli del *Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni* (P.G.R.A.) dell’Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali.

Nel territorio comunale di Salgareda sono presenti le seguenti classi di pericolosità idraulica:

- i. F Area Fluviale, disciplinata dagli articoli 10 e 11 delle NTA del PGRA;
- ii. P3a pericolosità elevata, disciplinata dall’articolo 12 delle NTA del PGRA;
- iii. P2 pericolosità media, disciplinata dall’articolo 13 delle NTA del PGRA;
- iv. P1 pericolosità elevata, disciplinata dall’articolo 14 delle NTA del PGRA.

In queste aree dovranno essere rispettate la disciplina del suddetto “*Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni*” per l’assetto idrogeologico, nonché le eventuali modifiche apportate a tale piano.

Potranno essere assentiti solo gli interventi compatibili con le “Norme di Attuazione” del P.G.R.A. suddetto (Allegato V) secondo le classi di pericolosità.

In tutto il territorio comunale è vietata la realizzazione di locali interrati e seminterrati.

Si richiamano inoltre le norme V.C.I. (*parere G. Civile di Treviso del 9/06/2011*) Allegato A – Norme idrauliche e prescrizioni.

Art. 41 – Tessuto Insediativo di antica origine

E’ il tessuto storico del comune di Salgareda, ovvero gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell’organizzazione territoriale, nell’impianto urbanistico o nelle strutture edilizie, i segni di una formazione antica e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali. Comprende gli insediamenti di valore storico-ambientale, aventi originariamente carattere urbano e complessi e gli edifici di interesse storico-architettonico-ambientale, riguardante oltre gli edifici medesimi, le relative aree di pertinenza.

Sono riconosciute come tali due T.I. che fanno riferimento rispettivamente:

- a) al centro di Salgareda individuato come “area idonea per il miglioramento della qualità urbana” di P.A.T.;
- b) Campodipietra con il contesto figurativo e le pertinenze scoperte da tutelare di Villa Giustinian, nonché i contesti della Chiesa parrocchiale e di Villa Brasi/Tonicello.

L’obiettivo del PI è quello di favorire la conservazione e la valorizzazione degli edifici e degli elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, e promuoverne la valorizzazione attraverso l’insediamento di tutte le destinazioni d’uso compatibili con il valore storico architettonico del tessuto.

Art. 41.1 – ZTO A

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE.

Le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario degli edifici e relative aree di pertinenza, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni.

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

E' ammesso l'insediamento di attività commerciali di vicinato (sup. di vendita non superiore a 250 mq.) e medie strutture di vendita (con sup. di vendita compreso tra 251 e 1500 mq.). Le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.

Le destinazioni d'uso escluse sono:

- medie strutture di vendita (con superficie di vendita superiore ai 1500 mq.) e grandi strutture di vendita di cui alla LR. n.50/2012, fatte salve le medie strutture di vendita consentite nelle aree degradate (vedi punto precedente);
- artigianale e produttivo escluso artigianato di servizio compatibile con la residenza;
- agricolo produttive (vedasi in proposito art. 51.2 successivo).

MODALITA' DI INTERVENTO

Le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario degli edifici e relative aree di pertinenza, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni.

Centro di Salgareda e Campodipietra: - secondo la seguente disciplina:

1.1 Interventi edilizi ammessi:

- a) interventi sugli edifici esistenti nel rispetto dei gradi di protezione prescritti sui singoli fabbricati;
- b) recupero delle superfetazioni preesistenti, purché le stesse siano accorpate in un unico organismo edilizio;
- c) Interventi di nuova edificazione e ricomposizione planivolumetrica per le aree di intervento unitario individuate dal PI e disciplinate dalle rispettive schede norma;
- d) sono ammessi edifici aventi un numero di piani massimo pari a tre;
- e) gli allineamenti planimetrici sono fissati dalle grafie di Piano;
- f) gli interventi ammessi per gli edifici all'interno dei T.I.di antica origine non codificati nel "repertorio schede norma e schede edifici" ovvero privi del grado di protezione sono quelli di cui all'art. 3 comma 1 lett. a, b, c, d del DPR 380/2001 con esclusione della demolizione e ricostruzione. È ammesso inoltre il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante ex art. 23-ter del DPR 380/2001 tra le categorie funzionali ammesse dalle specifiche ZTO.
- g) Interventi aventi caratteristiche diverse da quanto sopra potranno essere valutati soltanto nell'ambito di specifici Accordi ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004

1.2 Modalità di realizzazione degli interventi

Al fine garantire il superamento degli elementi di incoerenza o disarmonia con il contesto del Centro Storico ed un'elevata qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, i progetti degli interventi dovranno in particolare:

- a) verificare e valutare accuratamente i rapporti planimetrici ed altimetrici con il contesto e nello specifico con lo spazio pubblico (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, colori...);
- b) privilegiare l'allineamento dei fronti sullo spazio pubblico;
- c) assumere come riferimento e reinterpretare le tipologie edilizie di valore storico e le soluzioni dell'edilizia tradizionale nella definizione di volumi e prospetti (rapporti

pieni/vuoti, proporzioni e impaginato delle aperture...), evitando in ogni caso proposte vernacolari e l'eccessivo ricorso ad elementi decorativi ma seguendo criteri di sobrietà formale, anche attraverso linguaggi e tecniche costruttive contemporanei;

- d) prevedere elevati livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio in termini di contenimento dei consumi energetici e di assenza di barriere architettoniche.

1.3 Limitazione agli elementi edilizi particolari

a) PENSILINE E TENDE

L'installazione di pensiline leggere, di tende o capottine per protezione solare, è ammessa solamente se organicamente connessa al riassetto o riqualificazione complessiva ed unitaria della facciata, nell'ambito di interventi Edilizi conformi a quanto stabilito dagli elaborati della presente Variante.

b) RICOVERI ATTREZZI

E' vietata l'installazione di ricoveri attrezzi da giardinaggio, box auto, "cassette", baracche, container, tende chiuse fisse ed altri manufatti assimilabili.

c) IMPIANTI TECNOLOGICI

E' vietata l'installazione di apparecchi - lasciati a vista- per la climatizzazione o il riscaldamento degli immobili, o di parabole televisive o di altri oggetti assimilabili:

- all'esterno dei fabbricati soggetti a tutela;
- in fabbricati prospicienti edifici o spazi di interesse culturale soggetti a tutela;
- nel caso non vi sia possibilità di diversa sistemazione, è fatto obbligo di inserire detti apparecchi organicamente nella facciata dell'edificio con opportune ed efficaci soluzioni di mascheramento e di arredo.

d) RECINZIONI

è vietato modificare o eliminare recinzioni di origine storica, anche se pertinenti a complessi immobiliari privi in sé di interesse culturale e/o ambientale o architettonico. Recinzioni improprie rispetto alla qualità ed all'assetto degli edifici saranno da considerarsi alla stregua di superfetazioni e come tali eliminate o modificate.

È vietato in particolare erigere recinzioni dove lo spazio privato è di uso pubblico, di fatto o di diritto, alla data di adozione della presente Variante. Eventuali demarcazioni potranno essere evidenziate nella pavimentazione o nel trattamento degli spazi a verde, nel rispetto delle qualità intrinseche dei fabbricati di pertinenza e/o degli spazi pubblici adiacenti, con i quali dovranno realizzarsi idonee coerenze costruttive e percettive.

Sono vietate in particolare le recinzioni:

- in rete metallica, di qualunque tipo, non mascherata completamente da siepe, schermo arbustivo o rampicanti, che ne costituiscano l'efficace copertura verso lo spazio pubblico o aperto al pubblico;
- quelle con muratura di calcestruzzo a vista, o in blocchi in calcestruzzo, in tufo o altri manufatti similari, o dove si presentino pensiline ed altri manufatti impropri;
- quelle con elementi acuminati, o taglienti o comunque suscettibili di provocare incidenti a danno di passanti o residenti;
- le recinzioni in legno o in lamiera o in materiale plastico o vetroresina, salvo il caso di cantieri e solo per la regolare durata dei medesimi.

e) COPERTURA

Nelle ristrutturazioni la copertura a tetto piano è consentita solo laddove esistente. In questi casi è ammessa la realizzazione di tetti verdi.

Nelle ricostruzioni, nelle sopraelevazioni e nei rifacimenti totali delle coperture non afferenti alle tipologie edilizie di valore storico o a edifici specialistici o a edifici recenti di valore:

- la pendenza massima non deve essere superiore al 35%;
- le coperture devono essere a falda singola, a capanna e a paglione, realizzate a gronda e colmo costante;
- per gli edifici con facciata allineata allo spazio pubblico, in caso di presenza di falde di copertura, la massima pendenza della falda deve essere sempre perpendicolare allo

spazio pubblico.

f) **CANNE FUMARIE**

È sempre vietata la costruzione di canne fumarie esterne nelle facciate prospicienti la pubblica via. Sono ammesse canne fumarie costituite da condotti in acciaio o altro materiale estraneo alla tradizione locale nei soli cavetti completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto invisibili dall'esterno.

g) **BASAMENTI E PARAMENTI MURARI**

In tutto il Centro Storico non sono ammessi zoccolature o rivestimenti superficiali tramite placcaggio, decorazioni con mattoni faccia vista, materiale lapideo o altro disposti in maniera casuale ed irregolare sul basamento.

Non sono ammessi:

- rivestimenti superficiali tramite placcaggio, decorazioni con mattoni faccia vista, materiale lapideo o altro disposti in maniera casuale ed irregolare;
- cornici, mostre e decorazioni di nuovo disegno, se non motivate da una ricostruzione filologica documentata;
- la demolizione degli intonaci per lasciare il paramento murario faccia a vista e la stonatura parziale di singoli elementi.
- è vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere, di tipo graffiato, bugnato, spruzzato, spugnato o a stucco o comunque atipico
- è vietata inoltre l'intonatura parziale della facciata con bordi non lineari o obliqui.

h) **TINTEGGIATURE**

La tinteggiatura della facciata e in generale di tutti gli elementi architettonici e decorativi dell'edificio deve essere realizzata secondo criteri unitari di coloritura.

La coloritura deve essere eseguita uniformemente, evitando tinteggiature parziali.

sono escluse le tinteggiature al quarzo, a base di resine epossidiche o poliuretaniche, che non garantiscono una permeabilità al vapore adeguata, o pitture del tipo "spugnato" e quelle da stendere con tecniche a spatola o graffiati in genere.

I colori e le modalità di coloritura (combinazione dei diversi colori) ammessi per le classificazioni edilizie ed in generale per tutti i manufatti e superfici verticali prospicienti sullo spazio pubblico, quali facciate di edifici principali, muri di cinta o perimetrali e volumi tecnici, devono uniformarsi ai colori degli edifici con carattere storico testimoniale o comunque tali da assicurare la preminenza visiva degli edifici storici.

i) **APERTURE**

Le aperture nelle facciate prospicienti la pubblica via dovranno essere di forma regolare, uniformi nella tipologia ed ordinate nella distribuzione ovvero posizionate nel rispetto dei principi di ordine e simmetria ovvero assumendo le proporzioni utilizzate nelle architetture di carattere storico testimoniale;

Le conformazioni riconoscibili come di valore storico, e quindi da tutelare, sono quelle di forma rettangolare con prevalente sviluppo verticale e rapporto altezza/larghezza molto snello; per le porte-finestre l'altezza è pari a circa due volte la larghezza.

Sono sempre vietati:

- infissi e serramenti esterni in PVC e in alluminio finto-legno;
- avvolgibili, fatto salvo il caso di edifici recenti dove già presenti e comunque connotanti la tipologia e l'epoca di costruzione dell'edificio;
- veneziane esterne;
- vetri a specchio e suddivisioni delle luci non tradizionali (tipo all'inglese o altri).

j) **PANNELLI SOLARI TERMICI O FOTOVOLTAICI**

È consentita la messa in opera di tali impianti tecnologici sulle coperture a falda e piane a condizione che gli edifici abbiano un'altezza maggiore o uguale a due piani fuori terra, o comunque superiore a 6 (sei) metri, e con le seguenti modalità:

- fatto salvo il caso di impiego di pannelli del tipo completamente incassato e non riflettente ovvero che adottino tecnologie avanzate che integrano totalmente i

dispositivi con il manto di copertura (tegole fotovoltaiche e similari), sulle coperture inclinate è richiesta l'integrazione con le falde; i pannelli devono pertanto essere collocati aderenti alla falda, a filo tetto, con la stessa pendenza delle falde, arretrati rispetto al filo di gronda di almeno 1,5 m. e in qualsiasi punto ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo; l'impianto deve avere una conformazione quadrilatera regolare e comunque congruente con la conformazione della falda;

- sulle coperture piane i pannelli devono essere arretrati rispetto al filo della facciata di almeno 1 m.; la massima inclinazione ammessa è del 15%;
- deve essere osservata una distanza minima dai confini di 1,5 m.;
- eventuali serbatoi di accumulo o altri apparati tecnici devono essere posizionati in modo da non risultare visibili dallo spazio pubblico.

k) **TRATTAMENTO DEI PIANI TERRA**

Il trattamento dei piani terra adibiti, qualsiasi sia la destinazione d'uso dei locali, deve rispondere a criteri di unitarietà dell'intero edificio nella finitura e nella colorazione.

In ogni caso gli interventi di sistemazione degli elementi prospettanti lo spazio pubblico legati a funzioni commerciali o comunque di interesse pubblico devono avere come quadro di riferimento l'assetto globale dell'intera facciata alla quale appartengono, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative complessive.

Art. 55 - Edifici di valore storico testimoniale.

- P.A.T. art.10.7 N.T.

Gli edifici e gli insediamenti vincolati dalle presenti N.T.O., fatto salvo quanto prescritto dal presente articolo, possono essere oggetto anche delle trasformazioni previste per la Z.T.O. e per la zona agricola all'interno delle quali sorgono.

All'interno delle "pertinenze scoperte da tutelare" definite nel presente P.I. (art.38 precedente) non può essere prevista nessuna nuova costruzione: sono ammessi solo gli interventi sull'esistente edificato di cui al grado di protezione assegnato al fabbricato principale.

MODI DI INTERVENTO.

Il Piano degli Interventi, in sintonia con le norme del P.A.T., classifica gli edifici di particolare pregio ambientale/ e architettonico nei seguenti gradi di protezione:

- 1) – edifici soggetti a restauro grado 1
- 2) – edifici soggetti a risanamento conservativo " 2
- 3) – edifici soggetti a ripristino tipologico " 3
- 4) – edifici soggetti a ampliamento, ristrutturazione edilizia " 4
- 5) – edifici soggetti a ristrutturazione edilizia, ampliamento e demolizione con ricostruzione " 5
- 6) – edifici soggetti a demolizione " 6.

Gli interventi previsti nel grado di protezione più restrittivo sono ammessi di conseguenza anche per i gradi meno restrittivi. Le definizioni degli interventi sono riferite al D.P.R. n.380/2001 art. 3 comma 1.

EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO
GRADO DI PROTEZIONE 1.

Riguarda edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna. Intervento ammesso: Restauro. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria (o comunque compatibile). Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in

genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa un'altezza minima di vani abitabili pari a ml. 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

EDIFICI SOGGETTI A RISANAMENTO CONSERVATIVO

GRADO DI PROTEZIONE 2.

Riguarda gli edifici di valore storico, artistico e ambientale di cui interessi la conservazione unitaria degli elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, dell'edificio. Intervento ammesso: risanamento conservativo, con le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, ecc.)
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc.)
- c) conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.);
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, anche con l'inserimento di eventuali lucernari, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
- j) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40;
- k) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- l) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

EDIFICI SOGGETTI A RIPRISTINO TIPOLOGICO

GRADO DI PROTEZIONE 3.

Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio. Intervento ammesso: ripristino tipologico, con le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstite, evitando di integrare quello mancante;
- b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;
- c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali e orizzontali;

- d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale;
- e) conservazione degli elementi architettonici isolati;
- f) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
- j) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- k) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
- l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari al ml. 2,40; nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- m) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- n) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

EDIFICI SOGGETTI AD AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GRADO DI PROTEZIONE 4.

Riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano. Intervento ammesso: ampliamento, ristrutturazione edilizia, con le seguenti modalità:

- a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali;
- b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.
- d) La demolizione con fedele ricostruzione esclusivamente di quelle parti dell'edificio ove sia dimostrata la precarietà statica delle stesse (mediante perizia statica). È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato.
- e) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

EDIFICI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, AMPLIAMENTO E DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE GRADO DI PROTEZIONE 5.

Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione.

Gli interventi relativi possono prevedere la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento fino al raggiungimento del volume massimo consentito dalle specifiche norme di zona, e la demolizione con ricostruzione.

La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto degli allineamenti indicati negli elaborati di piano o in alternativa secondo planivolumetrico approvato dal comune.

Per gli interventi all'interno della ZTO di antica Origine del centro di Salgareda e Campodipietra dovranno essere rispettate le modalità di intervento di cui all'art.41

È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative.

EDIFICI SOGGETTI A DEMOLIZIONE.

GRADO DI PROTEZIONE 6.

Le aree su cui sorgono tali immobili, che dovranno essere demoliti, saranno mantenute libere da costruzioni. La demolizione di fabbricati legittimi comporta l'applicazione del Credito Edilizio (art.6 precedente).

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.G.R.A.

ARTICOLO 7 – DISPOSIZIONI COMUNI

1. Le previsioni contenute nei piani di assetto e uso del territorio si conformano alle disposizioni del presente Piano.
2. I Comuni territorialmente interessati attestano nel rilascio del certificato di destinazione urbanistica le eventuali classi di pericolosità e di rischio presenti.
3. Tutti gli interventi e le trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia devono essere tali da:
 - a. migliorare o mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica, agevolare e comunque non impedire il normale deflusso delle acque;
 - b. non aumentare le condizioni di pericolo dell'area interessata, nonché a valle o a monte della stessa;
 - c. non ridurre complessivamente i volumi invasabili delle aree interessate tenendo conto dei principi dell'invarianza idraulica e favorire, laddove possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;
 - d. non pregiudicare la realizzazione o il completamento degli interventi di cui all'Allegato III del Piano.
4. L'attuazione degli interventi e delle trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia previsti dai piani di assetto e uso del territorio vigenti alla data di adozione del Piano è subordinata alla verifica della compatibilità idraulica secondo quanto disposto dagli articoli 9, 10, 11, 12 lett. e), 13, 14.
5. I piani di emergenza di protezione civile devono tener conto delle aree classificate dal Piano ai fini dell'eventuale aggiornamento e dell'individuazione di specifiche procedure finalizzate alla gestione del rischio.
6. Tutte le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio devono prevedere il piano di manutenzione.

ARTICOLO 13 – AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MEDIA (P2)

1. Nelle aree classificate a pericolosità media P2 possono essere consentiti tutti gli interventi di cui alle aree P3B e P3A secondo le disposizioni di cui all'articolo 12.

2. L'ampliamento degli edifici esistenti e la realizzazione di locali accessori al loro servizio è consentito per una sola volta a condizione che non comporti mutamento della destinazione d'uso né incremento di superficie e di volume superiore al 15% del volume e della superficie totale e sia realizzato al di sopra della quota di sicurezza idraulica che coincide con il valore superiore riportato nelle mappe delle altezze idriche per scenari di media probabilità con tempo di ritorno di cento anni.
3. L'attuazione degli interventi e delle trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia previsti dai piani di assetto e uso del territorio vigenti alla data di adozione del Piano e diversi da quelli di cui al comma 2 e dagli interventi di cui all'articolo 12, è subordinata alla verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle presenti norme (All. A punti 2.1 e 2.2) garantendo comunque il non superamento del rischio specifico medio R2.
4. Le previsioni contenute nei piani urbanistici attuativi che risultano approvati alla data di adozione del Piano si conformano alla disciplina di cui al comma 3.
5. Nella redazione degli strumenti urbanistici e delle varianti l'individuazione di zone edificabili è consentita solo previa verifica della mancanza di soluzioni alternative al di fuori dell'area classificata e garantendo comunque il non superamento del rischio specifico medio R2. L'attuazione degli interventi diversi da quelli di cui al comma 2 e di cui all'articolo 12 resta subordinata alla verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle presenti norme (All. A punti 2.1 e 2.2).