

CITTÀ DI ERACLEA
Città Metropolitana di Venezia

2° P.I.

Elaborato

5

2

NTO
All. A

Allegato A alle NTO
**Disciplina dei fabbricati
di valore storico ambientale**

Secondo Piano degli Interventi

Il Sindaco
Nadia Zanchin

Il Segretario Comunale
Ilaria Piattelli

**Il Responsabile
Area Tecnica**
Lara Santoro

coll. Thomas Fiorindo



Il Progettista
Fernando Lucato

AUA
URBANISTICA E AMBIENTE
Fernando Lucato urbanista
Strada Postumia 139 - 36100 Vicenza
tel. 0444 042849
e-mail: f.lucato@auaurbanistica.com
pec: fernando.lucato@archiworldpec.it
www.auaurbanistica.com
Coll. Loris Dalla Costa, Elena Marzari

**Valutazione di comp. idraulica
e verifiche comp. idr. con PGRA**
Enrico Marcato

GEOLOGIA, GEOTECNICA, AMBIENTE, SICUREZZA
36100 Vicenza - Viale Ortigara, 63
tel/fax 0444 323728
e-mail: info@studiomarcato.it
www.studiomarcato.it

Marika Righetto

STUDIO API
32032 Feltre (BL) - Viale Pedavena, 46
tel/fax 0439 302404
e-mail: info@studioapi.it
www.studioapi.it

V.A.S. e V.Inc.A
Studio T.E.R.R.A. Srl

Marco Abordi
30027 San Dona' di Piave (VE) - Galleria Progresso, 5
tel 0421 33 27 84
e-mail: info@terrasrl.com
www.terrasrl.com

Informatizzazione
Luca Zanella

Realizzazione GIS con  **HEXAGON GeoMedia**
STUDIO LUCA ZANELLA INGEGNERE
33100 UDINE v.le XXIII marzo n.19 studio@lzi.it

Adozione

Dicembre 2023

Versione:
dicembre 2023

INDICE

PARTE PRIMA: DEFINIZIONI E PARAMETRI EDIFICATORI	2
Art. 1 - Ambito di applicazione.....	2
Art. 2 - Modalità di intervento e destinazione d'uso	2
Art. 3 - Tabella edifici oggetto di tutela	3
Art. 4 - Conservazione ed adeguamento delle altezze interne	5
Art. 5 - Demolizione senza ricostruzione.....	6
Art. 6 - Porticati e Gallerie	7
Art. 7 - Aree scoperte pertinenziali	7
PARTE SECONDA: MODALITA' COSTRUTTIVE	8
Art. 8 - Linee guida sui fabbricati oggetto di tutela	8
APPENDICE - TABELLA EDIFICI OGGETTO DI TUTELA	11

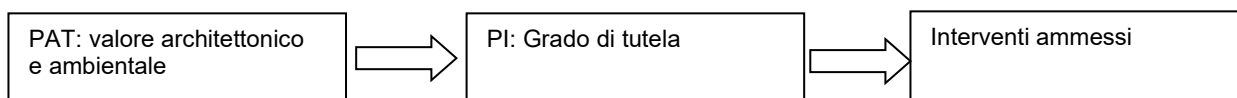
PARTE PRIMA: DEFINIZIONI E PARAMETRI EDIFICATORI

Art. 1 - Ambito di applicazione

1. Le presenti norme disciplinano gli interventi puntuali previsti sui fabbricati esistenti definiti beni culturali ed ambientali individuati nelle planimetrie di Piano.
2. Le presenti norme sono prevalenti rispetto ad analoghe disposizioni indicate dalla disciplina generale della zona entro la quale ricade il manufatto mentre per quanto non diversamente previsto si applica la disciplina del P.I.
3. In caso di contrasto:
 - tra stato di fatto derivante da rilievo strumentale e stato di fatto rappresentato sulle cartografie di piano, prevale il rilievo strumentale accertato che le variazioni non siano state introdotte successivamente all'adozione del PI;
 - tra rappresentazione cartografica e normativa, prevale l'indicazione più restrittiva.
4. Le indicazioni progettuali si intendono riferite a partire dallo stato di fatto reale.
5. Per quanto non diversamente prescritto, si rimanda al PQAMA.

Art. 2 - Modalità di intervento e destinazione d'uso

1. L'intervento edilizio ammesso, nel rispetto delle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del decreto legislativo 22/01/2004, n. 42) dovrà risultare conforme al grado di tutela attribuito e ai relativi indirizzi progettuali secondo la seguente sequenza:



2. **Interventi edilizi e definizioni.** La definizione degli interventi ammessi dalla categoria di intervento assegnata è desunta dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., con le seguenti precisazioni:

- **Ristrutturazione parziale:** ogni progetto e relativo intervento edilizio deve comprendere una unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa) escludendo tassativamente l'intervento su una parte di edificio che non sia coerente con la restante parte. Conseguentemente le opere di finitura, coloritura, gli infissi esterni ecc. devono comprendere omogeneamente l'intera unità edilizia escludendo, ad esempio, diverse coloriture corrispondenti alle unità immobiliari non coincidenti con l'unità edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione parziale devono avvenire nel rispetto della tipologia edilizia originaria (complesso degli aspetti strutturali, funzionali, formali di inserimento urbanistico e di relazione col contesto, che concorrono a caratterizzare l'edificio) e dei valori formali quali:

- le coperture a falde,
- le cornici di gronda di limitata sporgenza,
- le facciate che si risolvono in un muro piano con le bucatore regolari e allineate di dimensione e taglia riconoscibili.

Gli interventi possono comprendere il rifacimento o sostituzione delle parti strutturali prive di valori formali o materiali: si devono eliminare gli elementi infissi o parti strutturali in contrasto o estranei all'originario ambiente insediativo.

3. Destinazioni d'uso dei fabbricati assoggettati a **grado di tutela**.

Per i fabbricati non ricadenti in zone agricole:

Allegato A alle N.T.O - 2023

le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna zona purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato.

Per i fabbricati ricadenti in zona agricola:

salvo diversa indicazione riportata, il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso. Ove puntualmente previsto (destinazioni aggiuntive) oltre alla residenza, previa dotazione delle aree di sosta possono essere consentiti pubblici esercizi, attività turistico ricettive e direzionali.

Nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali, è vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di trasformazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali.

Art. 3 - Tabella edifici oggetto di tutela

Nella tabella allegata è riportato il grado di tutela assegnato a ciascun edificio evidenziato nelle tavole di piano, con il seguente significato:

- Edificio n.: indica il numero progressivo attribuito al fabbricato e fornisce unicamente la chiave di corrispondenza tra la cartografia e la tabella.
- Grado di tutela.
Il grado di tutela è attribuito all'edificio nel suo complesso e determina le possibilità di intervento che saranno oggetto del titolo edilizio secondo le definizioni dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

Salva diversa indicazione puntuale, per i volumi (legittimi) confermati sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; è altresì ammesso il restauro e risanamento conservativo, previa rimozione o ridefinizione delle superfetazioni, baracche e tettoie, servizi pensili o accostati, elementi impropri (mensole in ferro, sostegni diversi...) frutto di sedimentazione nel tempo, al fine di ripristinare l'originario aspetto dell'edificio o ricondurre i diversi elementi dissonanti a forme e tipologie consone con quelle originarie del centro storico. E' ammessa la demolizione e fedele ricostruzione di quelle parti di edificio di cui è prevista la conservazione ma che inderogabili motivi di staticità certificati da idonea perizia, ne rendono impossibile il recupero.

Grado 1 - Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lgs n. 42/04 e s.m.i.

Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale, gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, gli edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione del centro urbano e del suo territorio.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale e architettonico, degli ambienti interni;
- conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- possibilità di utilizzare un'altezza utile minima dei vani abitabili pari a m 2,40;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.
- conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino.

Grado 2 - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lgs. n. 42/04 e s.m.i.

Riguarda edifici e manufatti - di pregio architettonico, aventi elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi), di valore ambientale, culturale, tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali mediante limitati interventi edilizi.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei parametri esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- possibilità di utilizzare un'altezza utile minima dei vani abitabili pari a m 2,40;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, fino a conseguire una altezza utile minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.
- conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc..., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino.

Grado 3 - Edifici di interesse ambientale e paesaggistico

Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici lungo le strade di borgo, edifici dei nuclei storici extraurbani.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio; è ammesso l'inserimento di abbaini;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore anche con l'aggregazione di unità edilizie adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- possibilità di utilizzare un'altezza utile minima dei vani abitabili pari a ml 2,40;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, fino a conseguire una altezza utile minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Grado 4 - Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale

Riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali, e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali, compreso l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- 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, questo al fine di ottenere altezze utili interne di almeno m 2,40;
- l'ampliamento limitatamente al raggiungimento della volumetria massima consentita ai sensi della normativa vigente con possibile 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.
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, fino a conseguire una altezza utile minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante

Grado 5 - Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario

Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che dovranno essere ricondotti a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico per ricondurlo a quello tradizionale del luogo;
- sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;
- demolizione senza ricostruzione per i manufatti in contrasto con l'ambiente;
- l'ampliamento e la ricostruzione sono consentiti fino al raggiungimento della volumetria massima consentita ai sensi della normativa vigente.

Art. 4 - Conservazione ed adeguamento delle altezze interne

1. E' ammessa la conservazione delle preesistenti altezze utili interne di edifici già residenziali o commerciali/direzionali qualora inferiori a 2,70m ma almeno di 2,40m sotto trave, quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione (edifici di valore architettonico ambientale significativo o elevato con grado di protezione nn. 1 o 2), e 2,55m per gli altri edifici; la richiesta di deroga per le altezze deve essere accompagnata da soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili con l'impiego dei solai con travi a vista e con la possibilità di un'efficace ventilazione naturale, favorita da riscontri d'aria trasversale, dalla tipologia e dimensioni delle finestre, e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.
2. Non sono riproponibili le precedenti altezze quando l'altezza utile interna risulta inferiore a 2,40m per i locali abitativi e 2,20m per locali accessori, fatti salvi requisiti applicabili a specifici utilizzi.

Allegato A alle N.T.O - 2023

3. L'applicazione delle norme sul risparmio energetico non deve essere peggiorativa dei requisiti igienico-sanitari e deve rispettare eventuali condizioni o allineamenti indicati dal Piano.
4. Adeguamento dell'altezza interna. Per interventi di adeguamento delle altezze interne si intendono quelli volti a conseguire altezze interne dei vani abitabili più consone a moderne condizioni igienico-sanitarie o più adeguate alle mutate condizioni d'uso, senza incremento della superficie utile e nel rispetto del disposto del DM Sanità 9 giugno 1999; sono di due tipi:

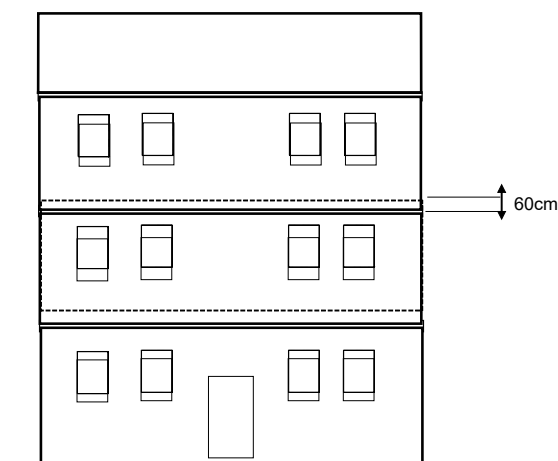
- a) Adeguamento dell'altezza interna a quella dell'edificio residenziale adiacente.
Per i locali originariamente non abitabili per i quali si prevede la trasformazione in residenza, le altezze interne da conseguire vanno rapportate a quelle dell'edificio residenziale del quale costituiscono ampliamento o che sia adiacente e tipologicamente coerente, con un minimo di m 2,55.
- b) Adeguamento delle altezze alle dimensioni previste dal Regolamento Edilizio.
Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia totale e di sostituzione edilizia, qualora non vi siano prescrizioni particolari da rispettare (allineamenti, limiti di altezza), è ammesso l'adeguamento delle altezze interne minime indicate dal RE con le seguenti modalità:

b1) all'interno dell'involucro esistente – con conseguente diversa ripartizione delle altezze intermedie – nei seguenti casi:

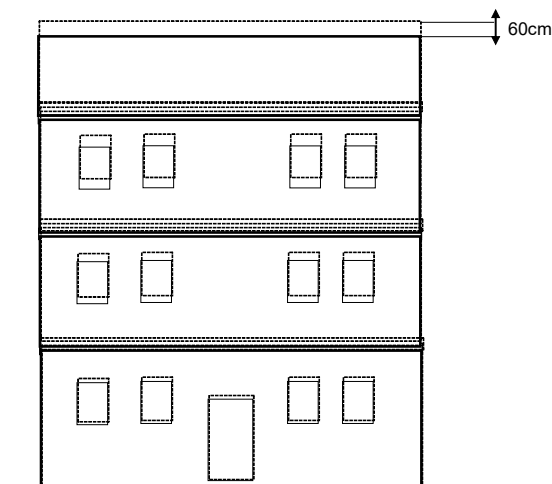
- quando siano prescritti allineamenti della copertura;
- quando siano indicate specifiche prescrizioni di intervento;
- quando si tratta di un intervento parziale su edificio formalmente compiuto suscettibile di alterarne la metrica dei prospetti originari;
- quando si tratta di un intervento su parte di una cortina edilizia con uguali orizzontamenti suscettibile di alterarne la metrica dei prospetti originari;

b2) negli altri casi, mediante traslazione dei solai intermedi e, conseguentemente, quello di copertura e della forometria, fino al limite massimo di 60cm con conservazione delle pendenze originarie.

a) adeguamento altezze interne senza traslazione copertura



b) adeguamento altezze interne con traslazione copertura



Art. 5 - Demolizione senza ricostruzione

1. Costituiscono interventi di demolizione senza ricostruzione gli interventi rivolti a sostituire l'edificio esistente con uno spazio scoperto (verde o pavimentato).
2. Prima della demolizione sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. Subordinazione degli interventi: gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti immobili la cui proprietà alla data della richiesta dell'intervento, comprende edifici da

Allegato A alle N.T.O - 2023

demolirsi, sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con relativa polizza fideiussoria con il quale il proprietario si impegna a procedere alla demolizione entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori. Tale termine può essere prorogato dal Comune fino a sei mesi in presenza di documentate ragioni tecniche.

Art. 6 - Porticati e Gallerie

1. Ove indicato nelle tavole di Piano o nella tabella relativa ai gradi di tutela, è prescritta la conservazione di porticati e gallerie pubbliche o private, al piano terra dei fabbricati.
2. Fatte salve eventuali contrarie indicazioni puntuali, il volume del porticato ceduto al Comune può essere recuperato nella ricomposizione delle fronti retrostanti o di altri manufatti ricadenti all'interno dello stesso comparto edilizio.
3. I materiali di finitura saranno analoghi a quelli dell'edificio principale.
4. Ad esclusione dei fabbricati di elevato o significativo valore architettonico ambientale e assoggettati ad intervento di restauro e risanamento conservativo, il Responsabile dell'Ufficio può consentire la realizzazione di un porticato o di una galleria, al piano terra con le modalità precisate ai punti precedenti, anche se non espressamente indicati nelle tavole di Piano.

Art. 7 - Aree scoperte pertinenziali

1. Le aree scoperte pertinenziali dei fabbricati con grado di tutela sono distinte in due tipologie:
 - a) superfici calpestabili costituite da accessi carrai, corti e cortili, e possono comprendere superfici prevalentemente destinate ad orti e giardini non paesaggisticamente rilevanti: il trattamento delle superfici di calpestio dovrà uniformarsi a quanto indicato dal PQAMA. Quando l'intervento comporta la trasformazione di un'area verde, devono essere utilizzati materiali permeabili;
 - b) superfici a verde privato costituite da orti e giardini di interesse paesaggistico/ambientale: ai fini della conservazione dell'ambiente, devono generalmente essere sistemate a giardino o ad orto. Nelle aree a verde privato è permessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale e la creazione di nuovi percorsi pedonali e carrai o il riordino degli esistenti. Le essenze arboree di pregio individuate nelle planimetrie di Piano vanno conservate e, se degradate, sostituite con analoghe essenze.
2. Il Responsabile dell'Ufficio può autorizzare la realizzazione di strutture accessorie (voliere, pompeiane, gazebo, tendaggi, ombrelloni rimovibili e simili) dopo aver accertato che tali opere non contrastano con la necessità di salvaguardare il paesaggio e l'ambiente: tali strutture accessorie devono essere posizionate nel rispetto dei diritti di terzi e delle norme di piano e del Codice Civile, ed a stretta pertinenza dell'immobile principale. È altresì ammesso il ripristino delle aie originarie se ancora riconoscibili.

PARTE SECONDA: MODALITA' COSTRUTTIVE

Art. 8 - Linee guida sui fabbricati oggetto di tutela

1. Poiché l'obiettivo della presente normativa è quello di conservare i caratteri del paesaggio costruito così come pervenutoci evitando ulteriori compromissioni e provvedendo, per quanto ancora possibile, al recupero del patrimonio paesaggistico, naturale e antropico residuo, le linee guida di seguito riportate si applicano sia in caso di interventi su fabbricati di pregio, sia per gli edifici di carattere ambientale.

2. Criteri compositivi, formali e scelta dei materiali

2.1 Il tetto

- Nel caso degli edifici con grado di tutela n. 1, 2, 3 e nel caso di interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici con grado di tutela 4 e 5, il manto di copertura deve essere sempre realizzato in laterizio: negli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione e restauro, per quanto possibile devono essere recuperati i vecchi coppi usandoli a colmo e i nuovi a canale; nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici con grado di tutela nn. 4 e 5 potranno essere mantenuti materiali e caratteristiche della copertura esistente, anche se diversi dal laterizio.
- E' ammessa l'installazione di sistemi solari e fotovoltaici solamente se in andamento con le falde di copertura; tali interventi non sono soggetti a titolo abilitativo. Soluzioni diverse sono ammissibili solamente se ben integrate con il contesto architettonico esistente previo parere favorevole del comune.
- Nei fabbricati residenziali le coperture osservano le seguenti disposizioni:
 - le pendenze dovranno essere analoghe a quelle degli edifici tradizionali limitrofi.
 - ciascuna falda di copertura non deve avere discontinuità di pendenza.
- Quando la struttura portante in legno del coperto (capriate, travi, pilastri) costituisce l'elemento architettonico caratterizzante dell'intero edificio, non può essere sostituita da forme e materiali con caratteristiche diverse; in taluni casi, quando problemi statici lo richiedono espressamente, le suddette strutture possono essere sostituite con nuove analoghe o coadiuvate con l'aggiunta di elementi in ferro e con tutte quelle soluzioni architettoniche che risultano di volta in volta più idonee e rispettose della struttura esistente.
- E' ammessa l'apertura di lucernari in andamento di falda, in una quantità non superiore a 1/8 dell'insieme delle superfici calpestabili dei vani del piano sottostante.
- Per i fabbricati non residenziali, il Responsabile dell'Area Tecnica, può autorizzare diversi tipi di coperture e finiture conseguenti a particolari strutture edilizie, contestualmente potrà anche essere richiesto di mettere in atto gli accorgimenti necessari a ridurre l'impatto della nuova costruzione sull'intorno.
- Le torrette camino dovranno essere realizzate con materiali e forme tradizionali.

2.2 Le cornici di gronda

- Nel caso di edifici con grado di tutela 1, 2, 3 le cornici di gronda esistenti vanno recuperate o sostituite con soluzioni tecniche e formali analoghe se in cattivo stato di conservazione.
- Nel caso di nuova costruzione le cornici perpendicolari alla pendenza del tetto dovranno avere uno sporto non superiore a cm 60, e riprendere le forme tradizionali.
- In caso di ampliamento di edificio esistente, le cornici dovranno essere riproposte con le misure del fabbricato principale.
- Le grondaie dovranno essere in rame o in metallo verniciato nella gamma dei bruni, a sezione circolare.

2.3 Murature esterne

Allegato A alle N.T.O - 2023

- Le murature esterne devono essere realizzate in laterizio; è escluso l'utilizzo di pilastri, setti e muri in calcestruzzo faccia vista, ma potranno eventualmente intonacati o mascherati all'interno delle murature perimetrali.
- Gli intonaci esterni dovranno essere a base di calce: è vietato l'uso di rivestimenti con materiali estranei all'architettura rurale quali intonaci plastici, graffiati e simili. La finitura esterna dell'edificio deve essere coerente con il carattere originario e la tipologia dello stesso, al marmorino è dunque preferibile nella maggior parte dei casi l'intonaco a calce, specialmente con colori a base di terre naturali.
- Le tinteggiature debbono essere rispettose della tradizione cromatica del territorio di Eraclea; i singoli interventi, ove riguardino inserimenti di aggregati edificabili, vanno sempre armonizzati con l'insieme preesistente, anche per quanto riguarda separazioni di proprietà di edifici contigui o in linea.
- Le tinteggiature dovranno rispettare le tradizionali marcature (risalto cromatico) di marcapiani, contorni di porte o finestre, gronde e simili.
- Sono da escludere pitture a legante acrilico; vanno preferite quelle con legante a calce con fissativi naturali e/o pitture ai silicati.
- Per gli edifici con grado di tutela 1 e 2 sono ammessi tutti gli interventi di risanamento statico o di ripristino, di risarcitura, di parziale integrazione e quant'altro necessario per il recupero del manufatto murario preesistente; nelle operazioni di cuci e scuci o comunque di risanamento e integrazione muraria va privilegiato l'uso di mattoni pieni, semipieni o bimattoni in laterizio, nonché ciotoli nei muri con prevalenza di tali materiali. Gli eventuali interventi di consolidamento o integrazione vanno eseguiti con le migliori tecniche esecutive salvaguardando in maniera specifica l'aspetto originale del paramento esterno; eventuali rinforzi statici vanno tutti eseguiti dall'interno.

2.4 Le aperture

- Le nuove aperture dovranno essere allineate orizzontalmente e verticalmente con le esistenti: nel caso di nuova costruzione o ampliamento, le nuove aperture dovranno essere ricavate con dimensioni e allineamenti in analogia con l'architettura tradizionale.



esempio di composizione di facciata che corrisponde alle indicazioni riportate su questo articolo normativo

(da Google Maps)

- Il rapporto tra altezza e larghezza delle finestre deve essere analogo a quelle esistenti oppure, in assenza di elementi di riferimento, deve essere compreso tra 1,4 e 1,8, con possibile eccezione per le aperture dell'ultimo piano.
- Le finestre devono essere rettangolari con l'altezza superiore della lunghezza, sono ammesse soluzioni diverse solo nel caso di portici, archi o altri fori di grandi dimensioni già presenti nel fabbricato.
- Le porte dovranno essere collocate, in base alla composizione di facciata, in allineamento con le soprastanti finestre o all'interasse di due file di finestre.
- Nel caso di aperture più ampie (ad esempio i portoni di entrata ai garage), queste dovranno sempre essere ricavate in modo da allinearsi verticalmente con le soprastanti finestre.
- E' vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati (metallo, plastica, legno) e dei serramenti in alluminio anodizzato.

2.5 I Portici

- I portici costituiscono un elemento caratteristico dell'edilizia rurale (sia abitativa che di annessi rustici) e vanno quindi tutelati preservandone l'integrità tipologico-formale.



(da Google Maps)

- Nel caso di utilizzo dei portici esistenti come vani abitabili, le chiusure se realizzate anche solo parzialmente con tamponamenti murari dovranno essere arretrate fino al filo interno di pilastri o colonne; anche se realizzate con serramenti. In entrambi i casi dovranno essere resi leggibili ed identificabili gli archivolti i piedritti e/o pilastri, della fronte esterna.
- Nel caso di necessità di tamponamento del volume di un portico, questo dovrà essere posizionato in modo da mantenere la leggibilità dei pilastri. Preferibilmente le chiusure dovranno essere posizionate sul filo della facciata dell'edificio residenziale.



(da Google Maps)

Appendice - Tabella edifici oggetto di tutela

Edifici e manufatti di valore storico e ambientale

N_edificio	Grado di tutela PI	Destinazioni d'uso aggiuntive	Rif. Ex scheda PRG	Note
1	2		-	Chiesa Eraclea - tutela PAT
2	2		-	Chiesa Ponte Crepaldo - tutela PAT
3	2		-	Chiesa Stretti - tutela PAT e Vincolo D.Lgs. 42/2004
4	2		-	Chiesa Ca' Turcata
5	2		-	Chiesa Valcasoni - tutela PAT
6	2		-	Chiesa Torre di Fine - tutela PAT
7	2		-	Chiesa Brian - tutela PAT
8	2		-	Chiesa S. Isidoro
9	2		-	Chiesetta Revedoli
10	2		-	Conca di navigazione sul Revedoli (Eraclea Mare) - tutela PAT
11	2		-	Conca navigazione Livenza Morta (Brian) - tutela PAT
12	2		-	Ponte sul Piave (Eraclea) - tutela PAT - tutela PAT
13	2		-	Ponte girevole (Torre di Fine) - tutela PAT
14	2		-	Idrovora Canale Tagli (Brian) - tutela PAT
15	2		24	Idrovora Canale Ramo (Cittanova) - tutela PAT
16	2		139	Idrovora canale Ongaro (Torre di Fine) - tutela PAT
17	2		177	Idrovora canale collettore Pasti - tutela PAT
18	2		-	Edificio in zona B2, detto Conventino
19	3		1	
20	4		2	
21	4		3	
22	4		4	
23	3		6	
23	3		6	
24	4		7	
25	4		9	
26	4		10	
26	4		10	
27	3		13	
28	4		17	
29	4		18	
30	4		21	
31	3		22	
32	4		23	
32	5		23	
32	5		23	
33	4		25	
34	3		26	
34	4		26	
35	4		27	
36	4		28	
37	3		29	
37	3		29	
38	4		30	
39	2		34	
40	4		35	
41	5		36	
42	3		38	
42	4		39	stralciato con approvazione primo PI
44	3		41	
45	4		42	
46	3		44	
46	4		44	
47	2	Turistico-ricettivo	46	
47	2	Turistico-ricettivo	46	
47	3	Turistico-ricettivo	46	
48	4		49	
48	4		49	
49	5		54	
50	4		55	
51	4		56	
52	4		57	
53	4		58	
54	3		61	
54	4		61	
55	5		62	
56	5		63	
57	4		64	
58	4		65	

Edifici e manufatti di valore storico e ambientale

N_edificio	Grado di tutela PI	Destinazioni d'uso aggiuntive	Rif. Ex scheda PRG	Note
59	5		67	
60	4		68	
61	5	Turistico-ricettivo	69	e attività connesse all'area F limitrofa
62	5		70	
63	5		71	
64	5		72	
65	5		73	
66	4		74	
67	3		75	
68	5		76	
69	4		77	
70	4		78	
71	4		79	
72	4		81	
72	5		81	
73	4		84	
73	4		84	
74	5		90	
75	5		91	
76	4		92	
76	4		92	
77	5		93	
78	5		94	
79	demolizione		95	Recupero in C1.ed n. 5
80	5		96	
81	5		97	
82	4		100	
82	4		100	
83	4		101	
84	4		102	
85	5		103	
86	3		104	
86	4		104	
87	5		105	
88	5		106	
89	5		107	
90	3		108	
91	5		109	
92	5		110	
93	5		111	
94	4		112	
95	3		113	
96	5		114	
97	4		115	
97	4		115	
98	3		116	
99	4		117	
100	4		118	
101	4		120	
102	4		121	
103	4		124	
104	3		125	
105	4		126	
106	4		127	
106	4		127	
106	5		127	
106	5		127	
107	4		128	
108	3		129	
108	3		129	
109	5		130	
110	3		131	
111	3		132	
112	3		133	
113	3		134	
114	3		135	
115	3		136	
116	3		137	
117	3		138	Idrovora Canale Ongaro (Torre di Fine) - tutela PAT

Edifici e manufatti di valore storico e ambientale

N_edificio	Grado di tutela PI	Destinazioni d'uso aggiuntive	Rif. Ex scheda PRG	Note
118	4		140	
118	4		140	
118	4		140	
119	3		141	
120	3		142	
120	3		142	
120	3		142	
121	5		143	
122	5		144	
123	3		145	
124	3		146	
125	4		147	
126	4		148	
127	5	Turistico-ricettivo	149	
128	4	Turistico-ricettivo	150	
129	4	Turistico-ricettivo	151	
130	5		153	
131	5		154	
132	3		155	
132	4		155	
132	4		155	
133	4		156	
134	3		157	
135	4	Turistico-ricettivo	158	
136	4		159	
137	4		160	
138	4		161	
139	4		162	
140	4		163	
141	4		164	
142	4		165	
143	4	Turistico-ricettivo	166	
144	4		167	
145	4		168	
146	4		170	
147	3		172	
147	4		172	
148	4		173	
149	4		174	
150	4		175	
151	3		176	
152	3		178	
152	4		178	
152	4		178	
152	4		178	
153	3		180	
154	4		182	
155	4		183	
156	3		184	
157	4		185	
158	4		187	
159	4		188	
160	4		189	
161	4		190	
162	4		191	
163	4		192	
164	4		193	
164	4		194	
165	3		195	
166	5		196	
167	4		197	
168	5		199	
169	4		200	
169	4		200	
170	4		201	
171	4		203	
171	4		203	
171	4		203	
171	4		203	

Edifici e manufatti di valore storico e ambientale

N_edificio	Grado di tutela PI	Destinazioni d'uso aggiuntive	Rif. Ex scheda PRG	Note
172	3		204	
173	4		205	
174	4		206	
174	5		206	
175	4		207	
175	4		207	
176	4		208	
176	4		208	
177	5		209	
177	5		209	
178	4		210	
178	5		210	
179	4		211	
179	5		211	
180	5		212	
181	4		213	
181	4		213	
182	4		214	
182	4		214	
183	3		215	
183	4		215	
183	4		215	
184	4		218	
185	4		219	
186	4		220	
187	3		221	
187	3		221	
188	3		224	
188	4		224	
189	4		227	
189	4		227	
190	4		228	
191	4		229	
192	4		230	
193	4		231	
194	4		232	
195	4		233	
196	4		234	
197	3	Turistico-ricettivo	235	
198	5		236	
199	4		238	
200	5		239	
201	4		240	
202	5		241	
203	4		244	
204	4		245	
205	4		246	
206	4		248	
207	5		250	
208	5		-	
209	5		-	
210	3		-	
211	2		-	Ponte girevole (Brian) - tutela PAT