

<b>ALLEGATO B ALLE NORME DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>2</b>
<b>RUSTICI DA RILEVARE E SCHEDARE IN ZONA AV, IN ZONA “E” IMPROPRIA E RUSTICI SCHEDATI IN ZONA C1/4 - LOCALITA’ POSTAUTA DI COSTALTA.....</b>	<b>2</b>
ARTICOLO 1 - AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI.....	2
ARTICOLO 2 - METODI E TECNICHE DA ADOTTARE PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO.....	2
(*) MODIFICHE INTRODOTTE D’UFFICIO DAL SERVIZIO IGIENE E SANITÀ PUBBLICA DELL’U.L.S.S. N° 1 DI BELLUNO CON NOTA N° S/321/IV-PC DEL 30/05/2008.....	5
ARTICOLO 3 - PARCHEGGI.....	5
ARTICOLO 4 - FOGNATURE SINGOLE.....	5
ARTICOLO 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	5

## ALLEGATO B ALLE NORME DI ATTUAZIONE

### RUSTICI DA RILEVARE E SCHEDARE IN ZONA AV, IN ZONA "E" IMPROPRIA E RUSTICI SCHEDATI IN ZONA C1/4 - LOCALITA' POSTAUTA DI COSTALTA

Parti del territorio interessati da preesistenze edilizie di caratteristiche urbano/rurali non sufficientemente definite o di insufficiente standard abitativo localizzate in aree almeno parzialmente urbanizzate anche diversa da quella urbana e con vocazione nel termine di integrazione abitativa verso le zone omogenee residenziali adiacente.

Tutti i rustici inizialmente costruiti per essere destinati all'attività primaria sono oggi usati in parte a deposito, a garage ed abitazione. Il loro carattere costruttivo ed architettonico d'insieme conferisce al paesaggio urbano della zona una precisa ed indiscutibile collocazione storica e culturale.

Il Piano Regolatore, nell'intento di mantenere vive la presenza ambientale di queste particolari strutture, consente oltre a quella agricola, un possibile riuso residenziale, ricettivo, piccolo-artigianale, di servizio (garage, deposito, magazzino) nel rispetto comunque del loro carattere architettonico esterno e delle specificazioni di seguito riportate.

La ricerca su questo patrimonio edilizio esistente ha considerato per ogni struttura il suo carattere tipologico e lo stato di conservazione, con riferimenti generali ad indici di fabbricabilità, a distanze e ad altezze.

Per il carattere specifico dell'intervento di recupero tutti i rustici presenti nella zona C1/4 ed indicati nella cartografia di piano sono stati rilevati e dotati di scheda relativa allo stato di fatto e possibile recupero propositivo, completate da specifiche norme di attuazione strettamente correlate alla cartografia.

#### ARTICOLO 1 - AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Per tutti i rustici rurali schedati o da schedare indicati nella tavola di Piano con campitura nera e simbolo "R" gli interventi di recupero sono ammessi alle seguenti condizioni:

- A. gli interventi di manutenzione ordinaria sono consentiti per qualsiasi edificio, in qualsiasi momento, previa comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale;
- B. gli interventi di straordinaria manutenzione sono ammessi per tutti gli edifici con l'autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico, secondo le condizioni e prescrizioni ed al rispetto dei valori ambientali e della normativa;
- C. gli interventi di restauro conservativo, di ristrutturazione parziale ed ampliamento, sono ammissibili su tutti gli edifici, solo dopo l'avvenuta schedatura di Piano da parte del Comune attraverso il permesso di costruire con eventuale convenzione;
- D. nell'ambito della presente Variante, per il recupero degli edifici oggetto di scheda prepositiva, per la zona C1/4 in località Postauta di Costalta, pertanto varanno, oltre al Regolamento Edilizio Comunale, le disposizioni delle presenti norme che riguardano i modi di attuazione degli interventi previsti e definiti nelle schede informative allegate.

#### ARTICOLO 2 - METODI E TECNICHE DA ADOTTARE PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO

##### A) Aspetti tipologici (restauro)

Gli interventi tipologici sono quelli atti a consolidare strutturalmente l'edificio nel rispetto della sua configurazione originaria, anche accettando le modifiche successive non in contrasto con tale configurazione.

Un corretto restauro in questo tipo di edifici rustici dovrà esplicarsi attraverso una serie di operazioni così schematizzate:

#### Conservazione

- consolidamento delle strutture murarie di base mediante iniezioni interne di cemento liquido, con eventuali piccole cordolature sempre interne orizzontali o verticali ammorsate nelle murature;
- consolidamento del sistema fondale, al di sotto del piano di campagna con batolo continuo di calcestruzzo;
- irrigidimento e rinforzo di manufatti in legno (solai, coperture, ballatoi, pareti esterne, strutture blockbau) in modo tale da non alterare la natura originaria del manufatto;
- trattamenti protettivi dei materiali lignei senza alterazione delle loro caratteristiche esterne;
- sostituzione di elementi lignei irrimediabilmente deteriorati con altri della stessa essenza e dimensioni.

#### Rifacimento ex novo

Ricostruzione di elementi ove esistano sicure tracce e dove si può prefigurare la loro forma originaria, quali ballatoi della parte fienile, monconi delle mensole inseriti nelle murature, ecc.. dando la preferenza ai disegni ed alle forme più semplici.

#### Ripristini

Esecuzione dei lavori necessari a riportare l'edificio od una parte di esso, o l'elemento formale alterato, alla sua forma originaria (od a quella che da una analisi tipologica risulta la più probabile), quali inferriate lavorate, finestre allargate o molto manomesse, coperture rifatte in materiale non idoneo sotto l'aspetto ambientale, muri in pietra intonacati recentemente, corpi addossati a guisa di baracche, porte o finestre tamponate.

#### Trattamenti

Esecuzione di opere atte a rendere formalmente accettabile con l'edificio nel suo complesso, gli elementi alterati o crollati, che per motivi validi ed irrinunciabili di ordine tecnico, economico e funzionale si intendono recuperare.

### B) Aspetti distributivi - adeguamento funzionale

L'obiettivo del recupero di una prima serie di rustici aventi notevole valore ambientale, architettonico e paesaggistico, è quello della loro conservazione e di un loro riuso compatibile con la loro natura, senza svilire gli specifici caratteri tipologici ed architettonici.

Questi edifici riflettono un costume di vita ormai lontano nel tempo e presentano aspetti di ordine funzionale non adeguati alle condizioni di vita, che si possono così schematizzare:

#### Mancanza dei servizi igienici

E' la situazione costante, ed è evidente che il nuovo vano servizi dovrà essere ricavato a scapito di spazi destinati all'abitazione dove il rustico non può venire ampliato.

Le limitate disponibilità generali di spazio, obbligano pertanto a contenute dimensioni per il nuovo vano, che possa ospitare una doccia insieme ad un lavabo ed un WC.; possibilmente utilizzando per l'aerazione, le aperture esistenti. Nei casi in cui non risultasse possibile l'introduzione di servizi igienici interni, si dovrà considerare l'eventualità di un modesto ampliamento sul lato posteriore meno visto del fabbricato, spesso parzialmente interrato.

#### Collegamenti verticali ed orizzontali

Il caso tipico è quello del ballatoio su due - tre lati al piano superiore, alle volte con scale esterna dal piano di campagna e con secondo accesso alla parte mansardata del fabbricato da un rialzo naturale a rampa.

Data la protezione offerta dal portico del ballatoio, in situazioni microclimatiche favorevoli, quale quella estiva, viene consigliato di evitare la previsione di una nuova scala esterna.

Per l'esigenza di una eventuale scala interna, nei rustici più grandi ed alti, dato il limitato dislivello dei piani, sarà sufficiente una semplice struttura in legno a rampa unica di larghezza contenuta (cm. 70/80).

In ogni caso le scale ed i ballatoi esterni vanno conservati in quanto costituiscono importanti elementi di caratterizzazione tipologica e presentano una grande utilità sotto il profilo funzionale.

#### Altezza eccessivamente ridotta dei piani

*Normalmente l'altezza della parte inferiore del rustico (stalla) rientra in limiti accettabili come destinazione d'uso accessoria. E' consentito l'abbassamento della quota del piano terra per l'adeguamento ai requisiti necessari al cambio di destinazione ad uso residenziale (in questo contesto l'altezza minima non potrà mai essere inferiore di m 2,40 e se misurata sottotavola lo spazio tra i travi dovrà avere larghezza minima di m 0,70)(\*) purché esternamente non ci siano variazioni e vengano eseguiti idonei interventi di sottofondazione tali da assicurare la stabilità del fabbricato. Si precisa che tale intervento rientra nel concetto di ristrutturazione con conseguente necessità di acquisizione del parere del Genio Civile ai sensi dell'art. 94 del DPR 380 del 06/06/2001 e s.m.i. Tale abbassamento non comporta incremento del volume urbanistico. (delib. CC. N. 34 del 28.11.2008)*

I vani del sottotetto potranno essere fruiti eliminando eventuali controsoffitti.

In ogni caso non sono ammessi spostamenti di livello dei solai che separano due piani che comportino lo spostamento di aperture esistenti verso l'esterno.

#### Insufficiente finestratura

L'ampliamento delle dimensioni dei vani finestra o l'apertura di nuovi vani non è consentita per i rustici di particolare valenza, se non in casi eccezionali sui prospetti meno visti.

Nei fabbricati di minor valenza, *che non hanno una schedatura e/o un vincolo specifico*, l'apertura di nuove finestre potrà essere prevista con maggior facilità, ma sempre progettata in modo da inserirsi coerentemente nello schema architettonico generale, tenendo conto delle proporzioni, dei materiali tradizionali e dell'intorno. *Le dimensioni delle finestre di norma dovranno essere contenute in cm 60x60 di luce netta salvo particolari casi da valutare di volta in volta anche in virtù di preesistenti interventi disomogenei sul fabbricato. In caso di richiesta di cambio di destinazione d'uso di locali da accessorio in residenza, la superficie finestrata dovrà essere conforme a quanto riportato dall'art. 67 del vigente R.E.C. (delib. CC. N. 34 del 28.11.2008)*

#### Mancanza di impianti tecnologici

L'introduzione dei servizi igienici, la dotazione della rete dell'acqua e dell'energia elettrico e la possibilità di installare corpi scaldanti, richiede un impegno di tubazioni e canalette.

Considerazioni di carattere pratico ed economico consigliano di installare tubazioni e scarichi al di fuori della struttura muraria e di quella lignea, da mascherare con eventuali contropareti o scatolature, ed adottare linee elettriche del tipo protetto lasciate a vista. sulle pareti.

#### Inadeguatezza delle finiture e dei serramenti

Rustici pavimenti in legno potranno essere rimessi in opera con tavole più strette, piattate e trattate per una miglior manutenzione.

I locali dei nuovi servizi potranno venire rivestiti in pannellature leggere lavabili.

I serramenti vetrati tradizionali della zona stalla potranno essere sostituiti con altre finestre ad unica anta con doppi vetri, senza variare la dimensione del foro esterno.

#### Coloriture

Le parti esterne finite ad intonaco potranno venire rifatte con l'uso di tinteggiature a base di latte di calce e terre, adottando le tinte maggiormente usate nell'insediamento circostante, uguali per tutte le pareti del fabbricato.

Il trattamento delle parti lignee dovrà farsi con particolare cura evitando la raschiatura della vecchia patina naturale e limitandosi ad un trattamento generale con prodotti incolori antisettici ed antimuffa.

(\*) Modifiche introdotte d'ufficio dal Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'U.L.S.S. n° 1 di Belluno con nota n° S/321/IV-PC del 30/05/2008

### ARTICOLO 3 - PARCHEGGI

Le piazzole dei parcheggi andranno ricavate possibilmente appena all'interno della strada d'accesso, su terreno naturale lasciato a prato.

I percorsi delle piazzole di parcheggio al rustico saranno esclusivamente di carattere pedonale sempre su terreno naturale lasciato a prato.

### ARTICOLO 4 - FOGNATURE SINGOLE

In mancanza di rete comunale idonea è ammesso l'inserimento di acque di fognatura in pozzo nero con smaltimento per subirrigazione. Va prevista in ogni caso una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche e nere, con vasca terminale di depurazione Imhof che deve offrire gli standards di accettabilità di cui alla circolare Min. Sanità n. 105 del 2.06.1973 nonché le vigenti norme statali e regionali in materia. Su parere conforme del responsabile sanitario U.L.S.S. in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare:

- vasche Imhof di capacità ricavabili dalla formula:

- vol. =  $1x (n.. + 1/en)$  dove 1 = dotazione idrica specifica espressa in litri/abitante al giorno;

n. = numero abitanti serviti;

(1/en) = coefficiente di sicurezza = 0.4 mc./ab. servito mediamente.

L'effluente nelle vasche settiche potrà essere smaltito:

- a) nel terreno per subirrigazione quando la falda sia protetta ed il terreno presenti sufficiente permeabilità;
- b) direttamente nei corsi d'acqua superficiali che garantiscono una sufficiente diluizione e sempre che il BOD 5 del recipiente sia compatibile con l'effluente parzialmente depurato;
- c) per i rustici più isolati privi di disposizione idrica interna, può essere consentito smaltire i rifiuti liquidi in pozzi neri a tenuta con bottino facilmente estraibile.

### ARTICOLO 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il titolare del permesso di costruire che autorizza il recupero ed il riuso del rustico o della costruzione rurale in zona solo parzialmente urbanizzata dovrà in ogni caso realizzare a suo esclusivo onere e carico tutte le opere di urbanizzazione primaria di completamento o mancanti, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale senza il diritto di scomputo delle stesse da parte del Comune.

*Il permesso di costruire relativo al cambio di destinazione da agricolo a residenziale sarà a titolo oneroso. La preesistente destinazione agricola, a tal fine, sarà in ogni caso considerata in funzione del fondo dell'imprenditore agricolo a titolo principale e quindi uguale a 0 (zero).*

*Il contributo sul costo di costruzione sarà equiparato a quello sulle nuove costruzioni residenziali. (delib. CC. N. 34 del 28.11.2008).*