

provincia di belluno  
comune di

**S. NICOLO' di COMELICO**

**varianti parziali al  
piano  
regolatore  
generale**

NORME RELATIVE AL RECUPERO PER UN RIUSO DI FABBRICATI  
RURALI E RUSTICI POSTI IN ZONE IMPROPRIE URBANIZZATE

(Legge Reg. del 5.3.1985 n.24)

IL SINDACO

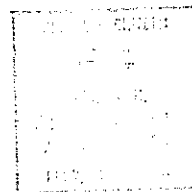
IL SEGRETARIO

ADOZIONE CON DELIBERA DEL CONS. COMUNALE

N. **2** DEL **12-1-1990**

URBANISTA

(DOTT. ARCH. A. PELLEGRINI)



ART. 1 - EDIFICI URBANI E RURALI IN ZONE E "IMPROPRIE" DOTATI

DELLE PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONE -

- Sono le parti del territorio interessate da preesistenze edilizie con caratteristiche urbano/rurali non sufficientemente definite o di insufficiente standard abitativo, localizzate in aree urbanizzate anche se diverse da quella urbana.

- La loro destinazione d'uso nel breve termine è quella di una transitorietà anche abitativa verso le zone omogenee

*con cui dovrebbero integrarsi. \* (forma restituendo l'esistenza dell'opera di urbanizzazione primaria, senza dover intervenire sul territorio con nuove opere.)*

ART. 2 - EDIFICI RURALI E RUSTICI E LORO RIUSO

Comprendono rustici inizialmente costruiti per essere destinati all'attività primaria ed oggi usati in parte a deposito, a garage ed abitazione. Il loro carattere costruttivo ed architettonico conferisce al paesaggio urbano e di vallata la precisa ed indiscutibile collocazione storica e culturale.

La presente normativa, nell'intento di mantenere viva 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 sul patrimonio edilizio esistente ha considerato per ogni struttura il carattere tipologico e lo stato di conservazione senza riferimenti generali ad indici di fabbricabilità, a distanze ed ad altezze;

Per il carattere dell'intervento sono stati considerati i rustici presenti nelle zone di fondo valle e lungo le strade comunali, indicate nella cartografia di piano, divisi secondo le loro caratteristiche con indicazioni particolari per il loro recupero con specifiche norme di attuazione strettamente correlate alla cartografia.

Ogni classe di edifici contiene le seguenti indicazioni, da sinistra a destra:

- con lettera maiuscola il "tipo" edilizio in generale;
- con numero il grado di intervento proposto.
- Gli interventi ammessi sono quelli indicati nelle presenti norme.

- Rustici misti od annessi alla residenza:

sono strutture comprese prevalentemente al margine delle residenziali B-C in zona indicata ora dal P.R.G. come agricola . Gli interventi prescritti sono indicati nelle presenti norme. Le nuove destinazioni ammesse sono agricola, a piccolo laboratorio artigianale, ad uso deposito, magazzino e garage, purchè nel rispetto delle prescrizioni tipologiche. Viene consentito anche l'uso residenziale, condizionando il cambio di destinazione, che prevede l'abitabilità della struttura, con progetto sottoposto ad approvazione del Sindaco, sentita la Commissione edilizia che valuterà, volta per volta, secondo criteri di funzionalità, di decoro urbano, di valorizzazione sociale ed ambientale, di risultanti architettonici raggiunti, di fedeltà alle norme ed allo spirito della presente normativa.

#### ART. 3 - NORME DI CARATTERE GENERALE

Le prescrizioni particolari di seguito riportate valgono anche per gli interventi di manutenzione ordinaria, quali:

- rifacimento o sistemazione del tetto;
- sistemazione delle strutture perimetrali;
- sostituzione o sistemazione di infissi di porte e finestre;
- rifacimento o sistemazione di parti lignee.

a) Tipologia architettonica

La tipologia architettonica, varia nelle forme, va in ogni caso mantenuta.

b) Copertura

Nel caso di rifacimento va mantenuta la copertura preesistente antica, cioè a due falde con pendenza ed orientamento della linea di colmo preesistenti.

Non sono ammesse come materiale di copertura tegole laterizie di colore rosso; sono preferite le coperture in "scandole", in particolare dove una parte della copertura sia ancora in scandole.

Per le coperture con i materiali sostitutivi sono ammessi gli elementi esistenti nel mercato, purchè con coloriture scure dal grigio al bruno antico.

In ogni caso il rifacimento della struttura portante va eseguito con elementi lignei, a sezione "uso Trieste" con trattamento impregnante incolore o di colore chiaro.

La lavorazione delle travi a vista deve richiamare i motivi semplici e tradizionali della carpenteria locale.

c) Coloritura ed elementi lignei esterni

In caso di pulitura o di ripristino o di risistemazione della parte in muratura dello zoccolo, va mantenuto l'elemento costruttivo originale; pietrame grezzo a vista od intonacato bianco molto grezzo, senza mutare i rapporti vuoto/pieno. Vanno recuperati nel limite del possibile, i materiali lignei originali.

Eventuali decorazioni ed affreschi anche di relativo pregio vanno conservati e, previo parere di un esperto in accordo con il Sindaco, eventualmente restaurati.

Nell'eventuale rifacimento della struttura lignea esterna va usato il legno secondo il disegno originale.

Non è consentita la sostituzione con mattoni, nè altro materiale diverso dal legno.

Le pareti composte da tavole con intarsi a "monogrammi" vanno mantenute.

d) Aperture

Salvo diverse prescrizioni della scheda tutte le aperture esistenti vanno mantenute nelle dimensioni, nei materiali, nei contorni originari.

In particolare:

- le finestre esistenti che riguardano la parte inferiore della stalla, cioè lo zoccolo in muratura, vanno mantenute nelle originarie dimensioni, senza l'applicazione di oscuri. I serramenti da sostituire vanno rifatti in legno a linea semplice. Le eventuali inferriate originarie vanno mantenute. Può essere consentita l'apertura di eventuali nuove finestre nella parte in muratura, dove l'intervento lo ammetta, esclusivamente in base alle effettive esigenze di rapporto-luce. Avranno sagoma quadrata con misura massima di 80x80 o rettangolare 70x90.  
Le aperture della parte lignea vanno mantenute nelle dimensioni originali e qualora risistemate, devono riprendere in legno la logica strutturale e formale originaria. Eventuali nuove finestre nella parte lignea, dove l'intervento lo ammetta, devono avere sagoma quadrata, prive di cornici esterne e tali da evidenziare soltanto il profilo dell'apertura stessa.
- Tutte le porte rifatte sia nella parte in muratura, sia nella parte in legno devono mantenere dimensioni e disegno identici a quelle originarie, devono essere sempre in legno naturale anche se riferite ad eventuali garages o de

positi o magazzini.

I caratteristici "ponti" posteriori ai fienili vanno mantenuti secondo il materiale, la forma, la consistenza e la "luce" preesistenti, escludendo tassativamente la loro sostituzione con strutture in cemento o mattoni, od il loro tamponamento.

Dove l'intervento lo ammetta nuove eventuali aperture possono essere aperte solo quanto la loro realizzazione è motivata da specifiche esigenze tecniche che ne condizionano le dimensioni.

e) Ringhiere e parapetti

Tutto ciò che nel rustico ha funzione di ringhiera-parapetto, ballatoio, passaggio, ecc., va mantenuto naturale secondo il disegno originale.

f) Varie

- Tutti gli spazi esterni contigui e relativi al rustico vanno curati, ordinati ed eventualmente organizzati senza superfettazioni o strutture lignee precarie.
- Nel caso di destinazione mista residenza il rustico esternamente deve mantenere i caratteri di cui sopra.
- A ridosso e nelle immediate vicinanze del rustico non è consentita l'installazione di qualsiasi impianto (palo, cabina, ecc.) tecnologico, in particolare riferito alla illuminazione. Nel caso di ripristino di linee esistenti è prescritto l'allontanamento di eventuali impianti attuali.

Non è concesso alcun ampliamento di volume ad eccezione dell'ampliamento in altezza dello zoccolo in muratura, con un max di ml. 0,30, per eventuali esigenze di maggiore altezza interna, sino ad un max di ml. 2,60, si dovrà ricorrere allo scavo interno lasciando intatta tutta la parte in legno, salvo ampliamenti consentiti dalla scheda

Sulla base delle disposizioni della legge 457 viene consentita, in ogni caso, la ristrutturazione con il mantenimento delle altezze e dei volumi esistenti.

ART. 4 CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

1) Gli edifici sono stati classificati a mezzo di schede, rilievo grafico dello stato di fatto e proposta progettuale di intervento, secondo valenze architettonico ambientali, storico culturali, o di semplici valori di significato tradizionale connessi con la architettura locale.

In funzione del valore accertato è stato assegnato ad essi uno dei seguenti gradi di protezione.

A) Grado 1°: rustici di notevole valore architettonico ambientale, di cui si propone la conservazione integrale in ogni loro parte esterna ed interna.

In nessun caso è ammessa la costruzione di corpi annessi o locali accessori esterni al blocco edilizio originario, le cui modifiche dovranno essere limitate all'indispensabile, con la eliminazione di soli corpi estranei indicati nella scheda di Piano.

Viene peraltro permessa l'esecuzione sistematica di opere interne che nel rispetto degli elementi formali, tipologici e strutturali dell'organismo, consentano un riuso dell'immobile compatibile con la sua destinazione originaria.

Tali interventi comprendono:

- il consolidamento, il ripristino (anche mediante parziali sostituzioni) degli elementi costituenti l'edificio, quali travature del tetto e dei solai, serramenti e coperture.

- inserimento di elementi leggeri metallici per l'irrigidimento del complesso del fabbricato anche come struttura scatolare.
- inserimento di elementi accessori quali tavolati divisorii in legno, sottofondi e pavimenti del piano terra in pietra od in cotto, coibentazioni mascherate da rivestimenti in legno;
- formazione di impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, montati esternamente alle strutture originarie.

B) Grado 2°: rustici di minor valore architettonico ed ambientale, che in ogni caso interessa conservare e di cui si propone il recupero e risanamento anche mediante la parziale demolizione e ricostruzione delle loro parti fatiscenti o crollate, con l'uso di tecnologie tradizionali.

In questi casi, ove previsto dalla scheda progettuale di Piano, sono ammessi piccoli corpi di ampliamento atti ad ospitare i servizi e l'accorpamento di "manufatti annessi" più recentemente, il tutto nel rispetto delle essenziali caratteristiche formali, tipologiche e strutturali dell'edificio.

Vengono consentiti inoltre gli interventi rivolti a conservare ed adattare l'edificio al suo riuso, mediante un insieme sistematico di opere di completamento già elencate per gli edifici di grado I°, e la formazione degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze del nuovo uso.



C) Grado 3°: rustici e manufatti di scarso valore storico ambientale e di più recente datazione.

Per questi edifici viene prevista la parziale o totale ristrutturazione, con interventi anche di parziale trasformazione dell'edificio, mediante un insieme sistematico di opere in tutto od in parte diverse da quelle originarie.

Viene anche consentito l'ampliamento, nei limiti della scheda progettuale di Piano, la sostituzione di parte del fabbricato, l'inserimento di nuovi elementi e degli impianti tecnologici, il tutto mediante disegno e tecnologie tradizionali ed insieme attuali.

ART. 5 AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Per tutti i rustici schedati di grado I°, grado 2° e grado 3° indicati nella tavola di Piano, 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 al Sindaco;
- B) Gli interventi di straordinaria manutenzione sono ammessi per tutti gli edifici di grado 3° con l'autorizzazione del Sindaco, quelli del grado I° e 2° sono condizionati a prescrizioni ed al rispetto dei valori ambientali e della normativa;
- C) Gli interventi di restauro conservativo di grado I° e di recupero di grado 2°, sono ammissibili su tutti gli edifici, nel rispetto delle schede di Piano solo attraverso la concessione edilizia più eventuale convenzione.
- D) Gli interventi di ristrutturazione parziale ed ampliamento sono ammissibili sui rustici classificati di grado 3°, attraverso la Concessione edilizia più eventuale convenzione, così pure le ricostruzioni parziali o totali dei rustici irrecuperabili per collasso statico.

Nell'ambito della presente Variante, per il recupero degli edifici oggetto di scheda prepositiva, varranno, 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.

ART. 6 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 immorsate nelle murature;
- consolidamento del sistema fondale, al di sotto del piano di campagna con battolo continuo di calcestruzzo;
- irrigidimento e rinforzo di manufatti in legno (solai, coperture, ballatoi, pareti esterne, strutture blok bau) 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.

#### Rifacimenti 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 adossati 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:

#### - mancaza dei servizi igienici

E' la situazione costante, ed è evidente che il nuovo vano 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 impossibile 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, quasi sempre con scala 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 (m. 2,10/2,30). Quando scende sotto i due metri si potrà prevedere un leggero abbassamento del piano di calpestio interno rispetto al piano di campagna, opportunamente drenato.

I vani del sottotetto potranno venir 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 finestrata

L'ampliamento delle dimensioni dei vani finestra o l'apertura di nuovi vani non è consentita per i rustici del grado I°, se non in casi eccezionali sui prospetti meno, visti. Nei fabbricati di grado 2° 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.

#### Mancanza di impianti tecnologici

L'introduzione dei servizi igienici, la dotazione della rete dell'acqua e dell'energia elettrica e la possibilità di installare corpi scaldanti, richiede un impiego 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 contropareti o scatolature, ed adottare linee elettriche del tipo protetto lasciate a vista sulle pareti.

#### Inadeguatezza delle finiture e dei serramenti

I rustici pavimenti in legno potranno venir rimessi in opera con tavole più strette, piallate e trattate per una miglior manutenzione.

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

I serramenti vetrati tradizionali della zona stala 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 venir 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.

#### Parcheggi

Le piazzole dei parcheggi andranno ricavate possibilmente appena all'interno della strada comunale, su terreno naturale lasciato a prato, come indicato nella planimetria.

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



FOGNATURE SINGOLE

In mancanza di rete comunale idonea è ammesso l'inserimento di acque di fognatura in pozzo nero con smaltimento per sub irrigazione. 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 nonchè le vigenti norme statali e regionali in materia. Su parere conforme del responsabile sanitario U.L.S. in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare:

- vasche Imhof di capacità ricavabile dalla formula:

$vol. = I \times (n. + l/en)$  dove  $l$  = dotazione idrica specifica espressa in litri/abitante al giorno;

$n.$  = numero abitanti serviti,

$(l/en)$  = 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 BOD5 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.

\*  $A_v t = 7$

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il titolare della Concessione Edilizia che autorizza il recupero ed il riuso del rustico o della costruzione rurale in zona impropria speciale C3/C 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.