



CITTA' DI VALLEFOGLIA

Provincia di Pesaro e Urbino

REVISIONE E ADEGUAMENTO DELLA TABELLA B DELLE N.T.A. DI PRG
RELATIVA AL CENSIMENTO DEL P.P.A.R. DELLE CASE RURALI A SEGUITO
DELLA "VARIANTE 2018" AL PRG COMUNALE.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Roberta Martufi, *Architetto*

Viale Fiume, 90 – 61121 Pesaro, 072165203 – 3289130683
r.martufi@archiworld.it - roberta.martufi@archiworldpec.it
CF. MRTRRT59D42I459S P.IVA 00998670418

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Art. 1 TABELLA B

Gli edifici in Zona E agricola seguono le indicazioni compositivo-costruttive indicate all'art. 6.8.1. comma 5 delle N.T.A. di P.R.G.

Le Definizioni degli interventi edilizi – Art. 3 (L) D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

- a) **M.O. "interventi di manutenzione ordinaria"**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **M.S. "interventi di manutenzione straordinaria "**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42; (15)
- c) **R.R.C. "interventi di restauro e di risanamento conservativo "**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; (16)

PRESCRIZIONE 1

Interventi consentiti: M.O. M.S. R. R.C.

PRESCRIZIONE 2

Gli edifici che hanno già usufruito di interventi di R.R.C. possono utilizzare gli interventi di R.R.C., M.O. e M.S. come indicati dalla normativa vigente in calce riportata.

Per tutti gli interventi valgono le indicazioni riportate agli articoli 3-4 relativamente alle:

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEL RILIEVO
2. ABACO DEI MATERIALI E DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE

Art. 2 TABELLA - C

Gli edifici in Zona E agricola seguono le indicazioni compositivo-costruttive indicate all'art. 6.8.1. comma 5 delle N.T.A. di P.R.G.

Le Definizioni degli interventi edilizi previsti saranno quelli di cui Art. 3 (L) D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Per quanto riguarda la RE se non diversamente indicato, si è prevista una definizione di dettaglio chiamata REM

a) **M.O."interventi di manutenzione ordinaria – -"**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) **M.S."interventi di manutenzione straordinaria – -"**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

c) **R.R.C. "interventi di restauro e di risanamento conservativo"** gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) **RE "interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché a quelli ubicati nelle zone omogenee A, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

e) **REM "interventi di ristrutturazione edilizia senza ampliamento e senza demolizione, o a seconda dei casi con demolizione parziale, con mantenimento delle caratteristiche tipologiche"**. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi

dell'edificio. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono le innovazioni necessarie per l'adeguamento igienico-sanitario, per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico."

PRESCRIZIONE 1

"Senza demolizione o ampliamento".

PRESCRIZIONE 2

"Dovranno essere effettuati il rilievo geometrico (piante, prospetti, sezioni), il rilievo critico/materico del fabbricato ed una dettagliata documentazione fotografica dello stato di fatto, volti a riconoscere le porzioni del fabbricato da preservare dalle superfetazioni successive all'impianto originario che potranno essere rimosse al fine di valorizzare le caratteristiche tipologiche originarie. Non sono ammissibili ampliamenti fatte salve le esigenze igienico sanitarie e le modifiche non sostanziali".

PRESCRIZIONE 3

"Dovranno essere effettuati il rilievo geometrico (piante, prospetti, sezioni), il rilievo critico/materico del fabbricato ed una dettagliata documentazione fotografica dello stato di fatto, volti a riconoscere le porzioni del fabbricato da preservare dalle superfetazioni successive all'impianto originario che potranno essere rimosse al fine di valorizzare le caratteristiche tipologiche originarie. L'eventuale demolizione con ricostruzione dovrà avvenire sulla base delle indicazioni compositive di cui all'art. 6.8.1. comma 5 delle N.T.A. di P.R.G.

Per salvaguardare le volumetrie esistenti il rilievo geometrico (piante, prospetti, sezioni), e la dettagliata documentazione fotografica dello stato di fatto dovrà essere presentato entro **5** anni dall'approvazione .

Decorso tale termine, per i fabbricati che non hanno presentato tali rilievi, non sarà possibile effettuare alcun tipo di intervento, fermo restando la possibilità dell'Amministrazione di rivalutare lo stato di questi ruderi e degli eventuali fabbricati che nel frattempo avranno evidenziato un forte stato di degrado per deciderne le modalità di intervento.

Per tutti gli interventi valgono le indicazioni riportate agli articoli 3-4 relativamente alle:

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEL RILIEVO
2. ABACO DEI MATERIALI E DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE

Art. 3. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEL RILIEVO

In fase di presentazione dei permessi autorizzativi per tutti gli edifici censiti, a prescindere dal loro stato di manutenzione e della categoria d'intervento indicata, **dovranno essere obbligatoriamente presentati** i rilievi dello stato di fatto geometrico, strutturale e delle tecniche costruttive impiegate. Il rilievo dovrà essere accompagnato da una relazione sullo stato di conservazione e sul quadro fessurativo e deformativo dell'edificio evidenziando in particolare:

1. Rilievo delle Fondazioni;
2. Rilievo strutture verticali continue e puntiformi;
3. Rilievo strutture orizzontali piane (solai, terrazze, balconi);

4. Rilievo strutture orizzontali voltate;
5. Rilievo strutture di copertura;
6. Rilievo strutture di collegamento verticale;
7. Controsoffittature evidenziando i materiali e/o la presenza di eventuali decorazioni;
8. Superfici parietali esterne; intonaci, elementi lapidei e decorativi in genere;
9. Infissi, serramenti, sistemi di oscuramento, ringhiere, inferriate.

Art. 4. ABACO DEI MATERIALI E DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE

Eseguito il rilievo secondo le indicazioni ricordate il progetto dovrà essere redatto perseguendo il mantenimento/ripristino delle caratteristiche tipologiche e costruttive intendo per quest'ultime:

1. mantenimento/ripristino delle finiture di facciata esistenti (intonaci, muratura a vista, ecc.);
2. mantenimento/ripristino di tutti gli elementi architettonici, lapidei e non, (cornici, nicchie, ecc.)
2. mantenimento/ripristino delle originarie pendenze delle falde del tetto;
3. mantenimento/ripristino dell'imposta del cornicione;
4. mantenimento/ripristino delle dimensioni delle bucaure (finestre, portoni, logge, ecc.);
5. mantenimento/ripristino di ringhiere, inferriate, ecc.
5. utilizzo del legno per tutti i sistemi di oscuramento oscuranti esterni ed interni e per gli infissi in generale;
6. utilizzo di coppi di recupero per le coperture;
7. in assenza di documentazione storica, fotografica, ecc. che ne comprovi l'esistenza in passato, saranno sempre vietati balconi, pensiline, logge e corpi aggettanti in generale.