



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.

RELAZIONE GENERALE

Roberta Martufi, *Architetto*

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

RELAZIONE GENERALE

Il piano regolatore di Vallefoglia, relativamente al tema degli edifici rurali, ha censito un numero importante di edifici frutto anche dell'eredità dei PRG dei comuni di Colbordolo e Sant'Angelo in Lizzola.

Visto che il censimento risale agli anni novanta si è ritenuto necessario procedere ad una variante per verificare il reale stato del patrimonio esistente e dunque aggiornare/confermare le categorie d'intervento precedentemente previste.

In particolare nel territorio ex Colbordolo su circa la metà dei 132 degli edifici, il **60%**, sono stati realizzati interventi che hanno prodotto dei manufatti che, a nostro avviso, non necessitano più di profonde trasformazioni ritenendo lo stato raggiunto di piena soddisfazione. Fra questi, 9, sono ormai completamente urbanizzati. Viceversa il **40%** del patrimonio totale è costituito da edifici che possiamo inserire nella categoria ruderi e/o abbandonati.

Pressoché identica è la situazione nel territorio ex Sant'Angelo dove su 29 edifici il **59%** è costituito da manufatti su cui sono già stati fatti interventi importanti e per i quali a nostro avviso non è più necessario prevedere interventi di profonda trasformazione; il **41%** è costituito da ruderi e/o edifici "abbandonati" in stato mediocre. Fra gli edifici che non necessitano più di interventi si evidenzia la presenza di un edificio ormai completamente urbanizzato, mentre e fra quelli abbandonati c'è una casa in prossimità della zona industriale e un edificio completamente demolito con procedimento in corso.

La variante si è quindi particolarmente concentrata nel definire una norma finalizzata a facilitare il recupero dei tanti edifici abbandonati spesso ridotti a ruderi o in procinto di divenire suddividendoli in due distinte tabelle denominate B e C. Ai singoli edifici sono state poi attribuite le specifiche categorie di intervento a secondo dello stato di conservazione rimandando, per le definizioni degli interventi edilizi, al Art. 3 (L) D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

L'applicazione dell'articolo ricordato, a volte, è mitigato da prescrizione puntuali riportate nelle NTA sia per gli edifici in TAB. B che per gli edifici inTAB.C. Infine è stata introdotta una nuova definizione della Ristrutturazione Edilizia (RE) RE.M. che prevede interventi di ristrutturazione edilizia **senza ampliamento e senza demolizione**, o a seconda dei casi con demolizione parziale, con mantenimento delle caratteristiche tipologiche per tutti quegli edifici in TAB.C in buono stato di conservazione.

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. Fondazioni;
2. Strutture verticali continue e puntiformi;
3. Strutture orizzontali piane (solai, terrazze, balconi);
4. Strutture orizzontali voltate;
5. Strutture di copertura;
6. 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.

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.

Per quanto riguarda l'aspetto strutturale sarà possibile la sostituzione della struttura esistente con nuova struttura previa relazione tecnica asseverante l'impossibilità del mantenimento/ripristino di quella originaria. Infine nel caso in cui soprattutto al piano terra, non si raggiungessero i requisiti sanitari minimi relativamente alle altezze, sarà auspicabile, piuttosto che l'innalzamento della quota del solaio, recuperare le altezze necessarie abbassando la quota del piano terra.