



# 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.