



COMUNE DI SERRA DE' CONTI
IV^ Area Urbanistica

Regolamento per gli interventi edilizi in territorio rurale

anno 2019

Sindaco Arduino Tassi

Assessore Urbanistica e Ambiente Elena Brugiaferri

Responsabile Ufficio Unico Urbanistica arch. Chiara Marcelletti

Premessa

La vigente disciplina che governa gli interventi edilizi in territorio rurale (L.R. 8 marzo 1990 n.13 “Norme edilizie per il territorio agricolo” e la L.R. 08/10/2009 n.22 cd. “Piano Casa” e ss.mm.ii.), favorisce tra l’altro il recupero del patrimonio edilizio esistente, indipendentemente dal fatto che gli edifici tradizionali possano presentare o meno un particolare pregio architettonico, ma soltanto per il fatto che gli stessi costituiscono un’importante testimonianza storico-culturale.

La suddetta normativa, pur non prevedendo una dettagliata elencazione di regole compositive, sancisce un principio fondamentale: qualunque intervento (dalla manutenzione alla nuova costruzione) deve essere eseguito con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale (rif. Art. 7 della L.R. 13/1990). In particolare, nel caso degli interventi edilizi disciplinati dalla L.R. 22/2009, si prescrive che la ricostruzione debba avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche (rif. Art. 2 della L.R. 22/2009 modificata dalla L.R. 19/2010).

Benché siano immediatamente percepibili quali siano le caratteristiche e le tipologie dell’edilizia rurale storica, risulta molto complicato elaborare una serie di regole che consenta di ottenere il risultato sperato, che dipende massimamente dalla capacità del progettista di elaborare i dati culturali e architettonici necessari per ottenere un risultato effettivamente integrato nel paesaggio rurale marchigiano secondo i canoni tradizionali.

Si è ritenuto, pertanto, più opportuno limitare al minimo le indicazioni progettuali volte a garantire il rispetto della richiesta di “tipicità” contenuta nella legislazione regionale, con l’intento di escludere solo le più macroscopiche alterazioni alle caratteristiche di base dell’edilizia rurale nella campagna dei tre Comuni di Arcevia Barbara e Serra de Conti.

Alla luce di quanto sopra si è ritenuto opportuno dettare alcune prescrizioni che riguardano, da un lato le modalità di aggregazione e disposizione nell’area di intervento dei volumi recuperati e/o ampliati, dall’altro le regole architettonico-compositive degli stessi, dei colori e materiali di finitura. Il tutto viene pensato nell’ottica della riproposizione della tipica disposizione “in linea” o “a corte” dei fabbricati principali evitando elementi architettonici, colori e materiali impropri ed estranei salvo documentate preesistenze (balconi, bow windows, etc..) o non ritenuti sufficientemente integrati nel paesaggio.

Il regolamento disciplina gli interventi edilizi relativi alle costruzioni ad uso residenziale o turistico ricettivo e le relative pertinenze, e gli interventi edilizi a carattere produttivo, con lo scopo di consentirne il dialogo con il paesaggio agrario, sempre con l’intento di escludere solo le più macroscopiche alterazioni alle caratteristiche di base dell’edilizia rurale nella campagna del territorio Comunale.

Tutte le prescrizioni contenute nel presente regolamento, dunque, si richiamano all’unica, fondamentale prescrizione: le proposte progettuali siano conseguenti all’esaustiva analisi del contesto, e documentino la corretta rilettura dei singoli elementi formali dell’architettura rurale tradizionale.

Art. 1 Oggetto e finalità

Il presente regolamento si configura come un corpo articolato di prescrizioni normative e progettuali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio rurale e per quelli di nuova edificazione nel territorio agricolo, sufficientemente elastico da consentire le varie scelte individuali, garantendo comunque il rispetto delle caratteristiche fondamentali della cultura costruttiva della campagna del territorio Comunale. Gli allegati al regolamento hanno valore

indicativo e contengono alcuni schemi di riferimento relativi alle modalità di aggregazione dei corpi di fabbrica, alle regole insediative, ad alcuni particolari costruttivi (scale esterne), con l'obiettivo di fissare alcune regole progettuali e compositive utili alla corretta impostazione del progetto architettonico dei manufatti rurali. I contenuti del presente regolamento si applicano agli interventi edilizi autorizzati successivamente all'esecutività della delibera di approvazione dello stesso.

Art. 2 Fabbricati principali (residenziali e turistico rurali)

- 1) La regola in assoluto più importante, per assicurare al progetto i requisiti richiesti, è che ogni elemento architettonico e compositivo sia adeguatamente giustificato sulla base dell'analisi storica dell'architettura tradizionale, che per i fini di cui al presente regolamento (nonché, con tutta evidenza, delle leggi regionali citate) è esclusivamente quella – costituita da edifici principali e accessori di epoca mediamente antecedente al 1950. Tale regola va applicata tenendo comunque in considerazione il contesto paesaggistico in cui il manufatto è inserito.
- 2) La realizzazione di nuovi fabbricati ad uso residenziale e turistico rurale, attraverso, le manutenzioni e ristrutturazioni degli edifici esistenti, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a. gli interventi ripropongono la tipologia tipica dei complessi rurali tradizionali, con gli edifici disposti in modo da formare una corte e con l'uso di materiali di tipo tradizionale;
 - b. il fabbricato principale è costituito da un volume compatto, di forma semplice, con pianta preferibilmente rettangolare, con non più di due piani fuori terra oltre all'eventuale sottotetto e piano seminterrato/interrato, nel rispetto dell'altezza massima di ml 7,50 fuori terra. L'eventuale distribuzione del volume in più corpi di fabbrica avviene, garantendo una corretta proporzione tra le varie consistenze, secondo le articolazioni volumetriche - in pianta e in elevazione - tipiche dei fabbricati rurali tradizionali (costituiscono esempio di riferimento gli schemi tipologici dell'allegato "A");
 - c. il piano seminterrato è consentito esclusivamente negli edifici che si trovano su terreni con pendenza naturale dell'ordine del 10%-15%, al fine di evitare riporti artificiali di terreno. In questo caso secondo l'andamento naturale del terreno, è consentito l'accesso carrabile dal lato verso valle;
 - d. il piano interrato è ammesso. Sono consentiti accessi dall'esterno posti preferibilmente in aderenza alle pareti perimetrali del piano stesso, eventualmente sfruttando dislivelli naturali del terreno. L'accesso carrabile al piano interrato è comunque subordinato ad una attenta e specifica valutazione delle soluzioni progettuali finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo (foto inserimenti o rendering dalle visuali principali). Nel caso di edifici situati su terreni in pendenza, la sistemazione delle aree di pertinenza deve rispettare quanto prescritto al successivo articolo 5.
 - e. gli spazi per parcheggi a servizio delle abitazioni possono essere ubicati, oltre che sulla corte dei fabbricati, nei locali ai piani terra e seminterrato del fabbricato principale (dove è ammesso l'accesso carrabile) o all'interno di eventuali fabbricati accessori. Inoltre gli spazi per parcheggi possono essere coperti con i manufatti pertinenziali di cui all'apposito regolamento già approvato dai tre Comuni dell'Ufficio Unico;
 - f. sono da evitare elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, come balconi e bow windows;
 - g. sono preferibilmente da evitare corpi di fabbrica aggiunti sui fronti principali dell'edificio,

salvo documentati casi di preesistenze o di soluzioni progettuali che ne garantiscano il corretto inserimento architettonico;

h. è ammessa la realizzazione di porticati esterni alla sagoma del fabbricato che abbiano ingombri proporzionati (in altezza e in profondità) al volume principale dell'edificio. Tali porticati sono realizzati con pilastri di forma semplice regolare, e manto in laterizio;

i. gli edifici devono avere coperture, per quanto possibile uniformi, a due falde e con pendenza degli edifici rurali (30 - 35%), con manto in laterizio (coppi o tegole) a colorazione naturale. La tipologia di tetto a padiglione o parziali coperture piane e l'utilizzo di finiture alternative al laterizio, sono consentite esclusivamente in caso di documentata preesistenza e previa valutazione di un corretto inserimento all'interno della tipologia tipica dell'edilizia rurale;

l. le pareti esterne sono rifinite ad intonaco con le colorazioni tenui delle terre. In alternativa è consentito l'utilizzo di murature a faccia vista con tecniche che riproducano quelle tipiche tradizionali presenti nel contesto, meritevoli di essere riproposte. E' consentito peraltro l'utilizzo della muratura a faccia vista per l'esecuzione dei particolari architettonici, quali marcapiani, cornicioni, ect.;

m. le facciate devono presentare un'articolazione con partitura regolare, con prevalenza dei pieni sui vuoti, anche alternate a parti composte unicamente da pilastri e copertura tipiche dei fienili. Le aperture devono essere disposte in modo regolare, con corretto dimensionamento tra altezza e larghezza;

n. gli infissi esterni devono avere le caratteristiche di quelli preesistenti o comunque rispettare quelle tipiche dell'edilizia rurale locale, devono essere preferibilmente in legno, colorati in verde scuro, marrone o grigio chiaro, o comunque con tonalità in armonia con i colori della facciata. E' vietato l' utilizzo di alluminio anodizzato e di serrande avvolgibili;

o. le eventuali scale esterne devono essere di tipologia tradizionale, evitando comunque la soletta "a sbalzo" (costituisce esempio di riferimento l'allegato "B");

Art. 3 Fabbricati accessori

La realizzazione di nuovi fabbricati, le manutenzioni e ristrutturazioni dei manufatti esistenti, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a. sono ammessi manufatti di forma semplice e compatta, rettangolare o quadrata, con un unico piano fuori terra di altezza massima pari a 3,00 mt;

b. l'eventuale inserimento di un solaio intermedio su accessori esistenti è consentito ove venga mantenuto l'edificio preesistente;

c. gli annessi sono uniti all'abitazione o sono disposti in modo da formare una corte;

d. la copertura deve essere preferibilmente a due falde con colmo centrato e manto in laterizio;

e. non sono ammessi balconi ed elementi sporgenti dalla sagoma;

f. le pareti esterne sono rifinite ad intonaco con le colorazioni tenui delle terre e/o l'utilizzo di murature a faccia vista. Non è consentito l'uso del cemento a faccia vista;

g. è ammessa la realizzazione di locali interrati a condizione che detti piani siano esclusivamente accessibili dall'interno, o che l'accesso rispetti le prescrizioni del successivo art. 5.

Art. 4_Pertinenze

Al fine di incentivare la tipologia a corte tipica dell'edilizia rurale, per ogni edificio principale, privo di accesso carrabile al piano interrato, è consentita la realizzazione di manufatti pertinenziali ad uso autorimessa con consistenza volumetrica non superiore al 20% del volume dell'edificio stesso e comunque inferiore ai 30 mq. Tali manufatti debbono essere realizzati secondo quanto previsto dal Regolamento per interventi edilizi minori.

Art. 5_Aree di pertinenza

La sistemazione delle aree esterne dei complessi rurali (residenza e turismo rurale) deve essere tale da evitare il frazionamento dell'area esterna e riproporre pertanto la tipica corte delle aree rurali, senza recinzioni o con soluzioni molto leggere.

Nella sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici rurali gli interventi dovranno garantire la conservazione e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, paesaggistiche e vegetazionali in armonia con il paesaggio rurale circostante:

- a.** nelle sistemazioni delle aree esterne devono essere evitati riporti artificiali di terreno che modifichino in maniera significativa il piano di campagna ante operam, pertanto sono ammessi i "terrazzamenti" con muri di sostegno di altezza non superiore ai 100 cm. Gli stessi non devono avere finitura in cemento armato a faccia vista, devono essere realizzati con materiali tipici del contesto rurale e quindi con materiale lapideo, recupero di muri a secco o comunque tinteggiati con le colorazioni tenui delle terre. Sono comunque da privilegiare la realizzazione di scarpate con adeguata pendenza e corretta piantumazione di essenze autoctone, anche con l'ausilio di tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- b.** le recinzioni possono essere realizzate con rete metallica di colore brunito o con steccati in legno (tipo croce di Sant'Andrea). Gli eventuali muretti, possibili solo sul lato strada, devono essere realizzati con materiali tradizionali (con esclusione del c.a. faccia a vista) ed avere altezza massima di 50 cm;
- c.** i cancelli devono essere realizzati in legno o in metallo, con forme semplici e nel rispetto dei disegni tradizionali;
- d.** le pavimentazioni esterne sono da realizzarsi con materiali tipici del luogo, quali laterizio o pietre tipiche, o in alternativa altri materiali sempre però in sintonia con il contesto, nelle dimensioni strettamente necessarie per i percorsi pedonali e carrabili e in modo da garantire la permeabilità del terreno. Sono comunque da preferire soluzioni che impieghino materiali sciolti (ghiaia).

Art. 6 edifici a carattere produttivo.

La realizzazione di nuovi fabbricati, le manutenzioni e ristrutturazioni di tutti gli edifici a carattere produttivo di cui all'art. 3 della lr 13/1990, presenti nel territorio rurale dei tre Comuni dell'Ufficio Unico Arcevia Barbara e Serra de Conti, come sotto riportate:

- attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;
- edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta

dei liquami di origine zootecnica;

- serre;

- costruzioni da adibire alla lavorazione conservazione, trasformazione commercializzazione di prodotti agricoli;

- edifici per industrie forestali;

- opere di pubblica utilita' che debbono sorgere necessariamente in zone agricole;

dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

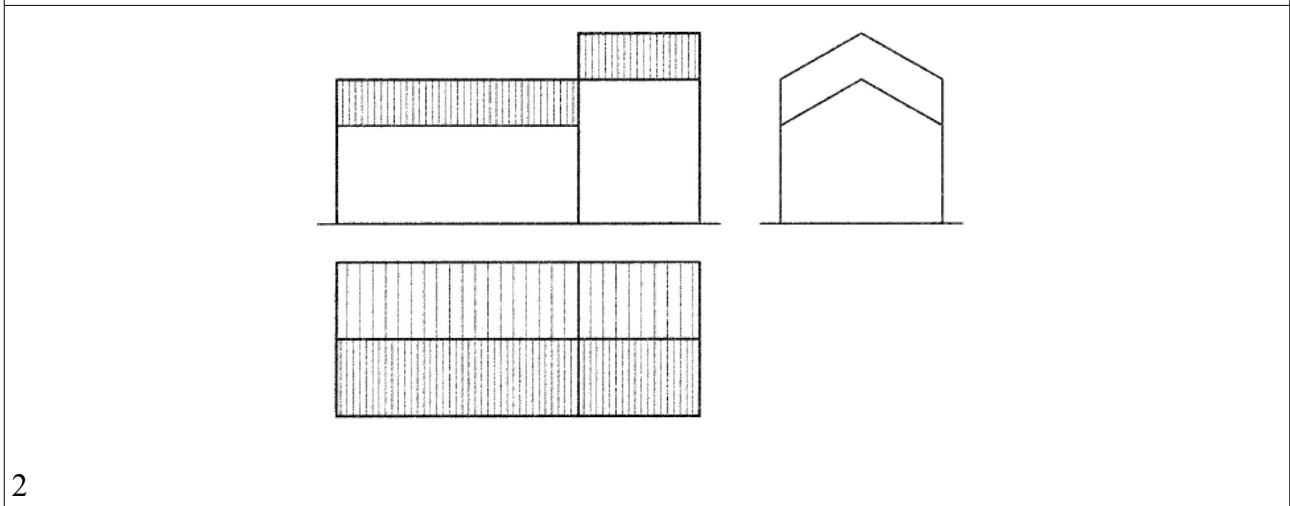
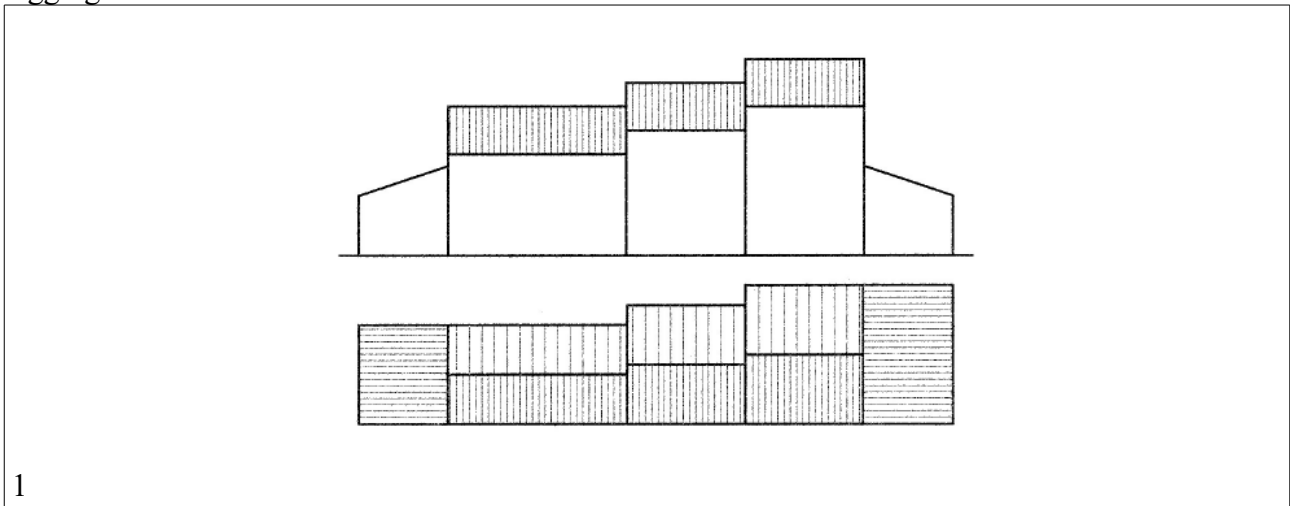
a. dovranno prevedere finiture con colorazioni delle terre evitando il bianco e le superfici lucide e riflettenti;

b. La realizzazione di nuovi edifici produttivi in area agricola è comunque subordinato ad una attenta e specifica valutazione delle soluzioni progettuali finalizzate a minimizzarne l'impatto visivo (foto inserimenti o rendering dalle visuali principali).

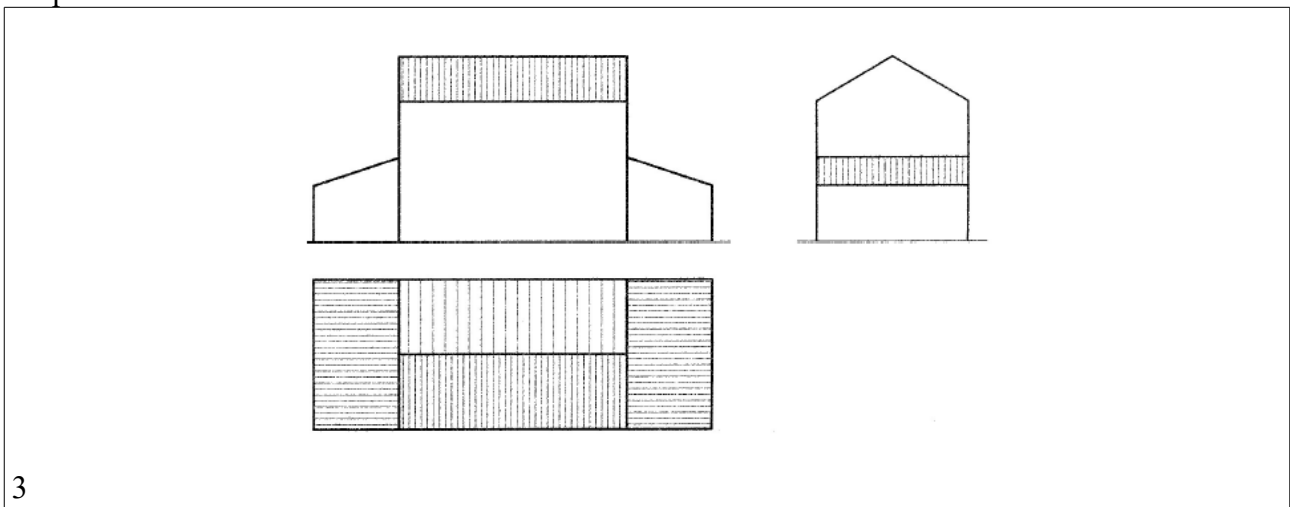
c. Le Serre, nel rispetto della citata legge regionale 13/90, dovranno essere “strutture infisse al suolo” ovvero dovranno essere prive di opere di fondazione continua e prive di pavimentazione stabile .

Allegato "A" aggregazioni volumetriche

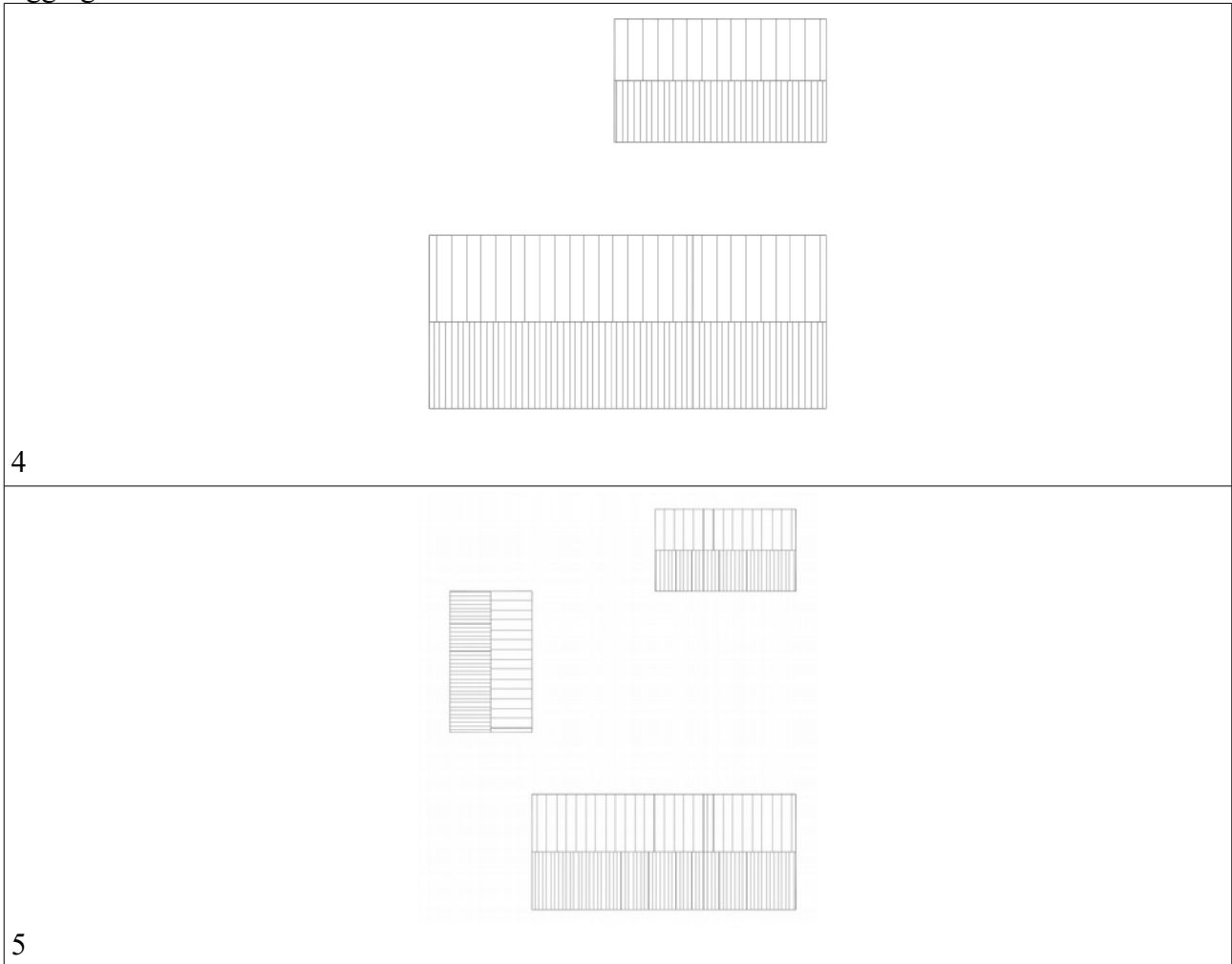
Aggregato "Lineare"



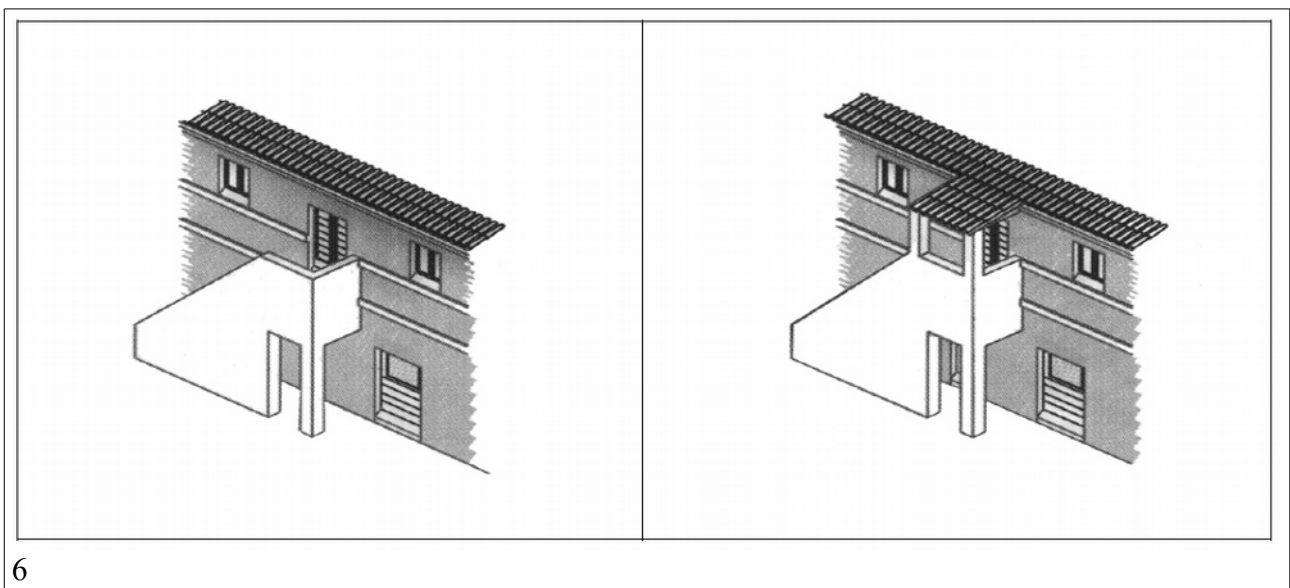
Corpi annessi laterali



Aggregato a "Corte"



Allegato "B" scale esterne



Disegni tratti dalla pubblicazione " *L'ambiente rurale. Storia, cultura materiale, architettura. Viaggio nel cuore delle Marche.*", LEADER + G.A.L. "Colli Esini - San Vicino".