



**COMUNE DI JESI**  
Area Servizi Tecnici



**REGOLAMENTO PER GLI INTERVENTI EDILIZI IN  
TERRITORIO RURALE**

**Gennaio 2014**

Gruppo di progettazione interno:

Arch. Francesca Sorbatti

Dirigente Area Servizi Tecnici

Ing. Simone Messersì

Progettista

Arch. Daniela Vitali

Progettista

Geom. Landino Ciccarelli

Responsabile del procedimento

Indice	pag. 02
Premessa	pag. 03
Art. 1 _ Oggetto e finalità	pag. 05
Art. 2_Fabbricati principali (residenziali e turistico rurali)	pag. 05
Art. 3_ Fabbricati accessori	pag. 08
Art. 4_ Pertinenze	pag. 08
Art. 5_ Aree di pertinenza	pag. 08
ALLEGATO A _Aggregazione volumetrica	pag. 10
ALLEGATO B1_Regole insediative (case rurali di pianura)	pag. 11
ALLEGATO B2_Regole insediative (case rurali di collina)	pag. 14
ALLEGATO C – Scale esterne	pag. 15

## **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 straordinaria 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 jesina.

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. Il tutto viene pensato nell’ottica della riproposizione della tipica disposizione “a corte” dei fabbricati principali evitando elementi architettonici impropri ed estranei salvo documentate preesistenze (balconi, bow windows, etc..). Le rampe carrabili in trincea per l’accesso ai locali interrati vanno preferibilmente evitate a favore di soluzioni che ripropongano la “tradizionale” pertinenza fuori terra disposta correttamente all’interno del complesso edilizio. Anche la distribuzione delle aperture e la prevalenza dei pieni sui vuoti secondo proporzioni, che possono desumersi dalla lettura del tessuto architettonico

tradizionale, costituiscono temi progettuali importanti ai fini della corretta riproposizione dell'edilizia rurale.

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.

Per quanto riguarda il tema del recupero dei grandi contenitori dismessi (ex allevamenti avicoli, etc...) fermi restando i limiti volumetrici imposti dalla disciplina di PRG vigente, le principali indicazioni riguardano le modalità di aggregazione che devono riproporre in via preferenziale il modello in linea a fine di scongiurare la moltiplicazione dei corpi di fabbrica principali. Occasionalmente può essere consentito separare le funzioni dell'abitare da quelle prettamente turistico-recettive ricorrendo sempre alla modalità di disposizione "a corte" sopra citata.

Il regolamento va infine a disciplinare anche gli interventi edilizi relativi alle costruzioni pertinenziali, che se da un lato costituiscono una valida alternativa alla realizzazione dei locali interrati con tutte le criticità in termini di accessibilità che quest'ultimi possono comportare, dall'altro necessitano di apposita regola che possa farli dialogare con i relativi corpi principali.

## **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 jesina.

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 il recupero degli edifici esistenti, dovrà 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. 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. nel caso di recupero di edifici non residenziali:**

- in presenza di un **unico edificio**, il nuovo edificio ripropone l'aggregazione lineare dei corpi di fabbrica;

- in presenza di **complessi edilizi costituiti da più fabbricati**, gli edifici sono disposti in modo da formare una corte, separando fisicamente le funzioni residenziali da quelle turistico ricettive, per le quali resta obbligatoria l'aggregazione in linea. Costituisce esempio di riferimento l'allegato A).

**d.** gli edifici di collina possono essere collocati ai margini della strada e parallelamente ai crinali se presenti, gli edifici di pianura in posizione arretrata rispetto alla strada, in ogni caso con l'esposizione della facciata principale preferibilmente a sud, sud-est (costituiscono esempio di riferimento le foto aeree dell'allegato B);

**e.** 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 è consentito l'accesso carrabile dal lato verso valle, senza modifiche sostanziali all'andamento naturale del terreno;

**f.** il piano interrato è ammesso, purché senza sporgenze rispetto alla impronta a terra del piano terra, con accesso dall'interno dell'edificio. 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 dell'ufficio 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. L'utilizzo del piano interrato dell'edificio principale mediante accesso carrabile è alternativo alla possibilità di realizzazione della "pertinenza" a servizio dello stesso di cui al successivo articolo 4;

**g.** 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 allegato al regolamento edilizio comunale;

- h.** sono da evitare elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, come balconi e bow windows;
- i.** 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;
- j.** 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 collocati sul fronte principale del fabbricato o, in alternativa, su uno o entrambi i fronti laterali dello stesso e sono realizzati con pilastri quadrati, copertura ad una falda e manto in cotto;
- k.** gli edifici devono avere coperture, per quanto possibile uniformi, a due falde e con pendenza degli edifici rurali (30 - 35%), con manto esclusivamente in laterizio (coppi o tegole) a colorazione naturale. La tipologia di tetto a padiglione o parziali coperture piane 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. E' escluso comunque l'uso del cemento a faccia vista;
- m.** le facciate devono presentare un'articolazione con partitura regolare, con prevalenza dei pieni sui vuoti e 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;

- o. le eventuali scale esterne devono essere di tipologia tradizionale, evitando comunque la soletta "a sbalzo" (costituisce esempio di riferimento l'allegato C);
- p. i comignoli devono essere di forma semplice e ben proporzionati rispetto all'edificio.

### **Art. 3\_Fabbricati accessori**

La realizzazione di nuovi fabbricati o il recupero dei manufatti esistenti, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- 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**;
- l'eventuale inserimento di un solaio intermedio su accessori esistenti è consentito ove venga mantenuto l'edificio preesistente;
- gli annessi sono uniti all'abitazione o sono disposti in modo da formare una corte;
- la copertura deve essere preferibilmente a due falde con colmo centrato e manto in laterizio, con esclusione della copertura piana;
- non sono ammessi balconi ed elementi sporgenti dalla sagoma;
- le pareti esterne sono rifinite ad intonaco con le colorazioni tenui delle terre e non è consentito l'utilizzo di murature a faccia vista e l'uso del cemento a faccia vista;
- è ammessa la realizzazione di locali interrati esclusivamente al di sotto dell'area di sedime del fabbricato, a condizione che detti piani siano esclusivamente accessibili dall'interno.

### **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 un manufatto pertinenziale ad uso autorimessa con consistenza volumetrica non superiore al 20% del volume dell'edificio stesso e comunque inferiore ai 35 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:

- q.** nelle sistemazioni delle aree esterne devono essere evitati riporti artificiali di terreno che modifichino in maniera significativa il piano di campagna ante operam, pertanto non sono ammessi muri di sostegno di altezza superiore agli 80 cm. Gli stessi non devono avere finitura in cemento armato a faccia vista, essere realizzati con materiali tipici del contesto rurale e devono essere schermati con siepi. Sono comunque da privilegiare tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- r.** le recinzioni possono essere realizzate con rete metallica di colore verde o con steccati in legno (tipo croce di Sant'Andrea) ed eventuali muretti devono essere realizzati con materiali tradizionali (con esclusione del c.a. faccia a vista) ed avere altezza massima di 20 cm;
- s.** i cancelli devono essere realizzati in legno o in ferro, con forme semplici e nel rispetto dei disegni tradizionali;
- t.** le pavimentazioni esterne sono da realizzarsi con materiali naturali tipici del luogo, quali cotto e laterizio o pietre naturali tipiche, 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).

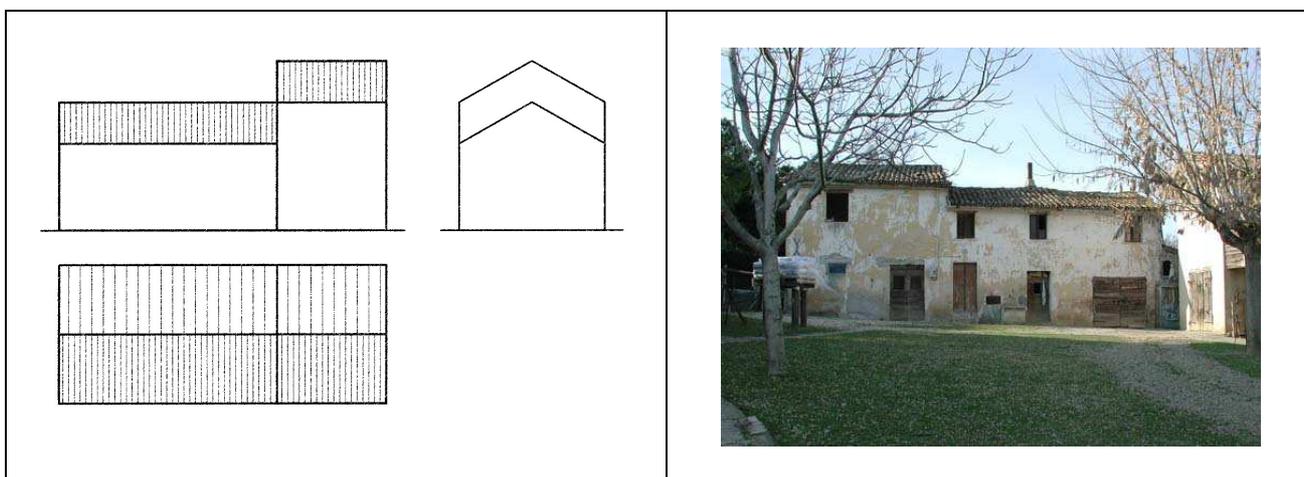
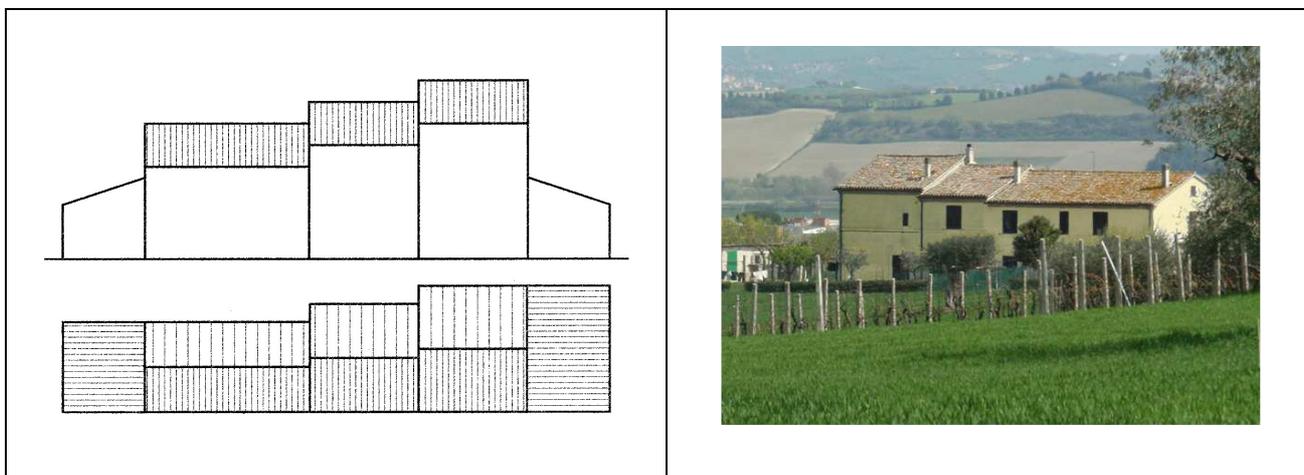
## **Art. 6\_Norme transitorie**

Le disposizioni del presente regolamento relative al recupero degli edifici originariamente destinati ad attività agricole di tipo industriale entrano in vigore successivamente all'approvazione della variante agli artt. 39 e 43 delle Nta del Prg, di cui alla Delibera di G.C. n. 221/2013.

Le disposizioni di cui all'articolo 4 (*Pertinenze*) del presente regolamento entrano in vigore successivamente all'approvazione di apposita modifica del vigente regolamento per Interventi edilizi minori di cui alla Delibera di C.C. 72/2011.

## ALLEGATO A - AGGREGAZIONE VOLUMETRICA

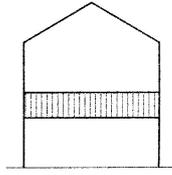
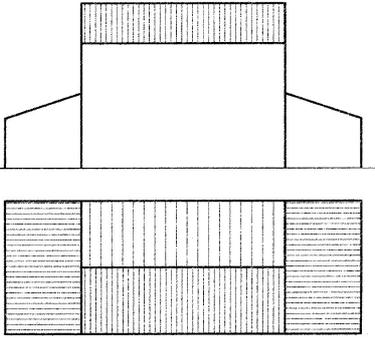
### Aggregazione lineare



## Aggregazione a corte



## Corpi annessi laterali



**ALLEGATO B1 – REGOLE INSEDIATIVE**

Case rurali di pianura

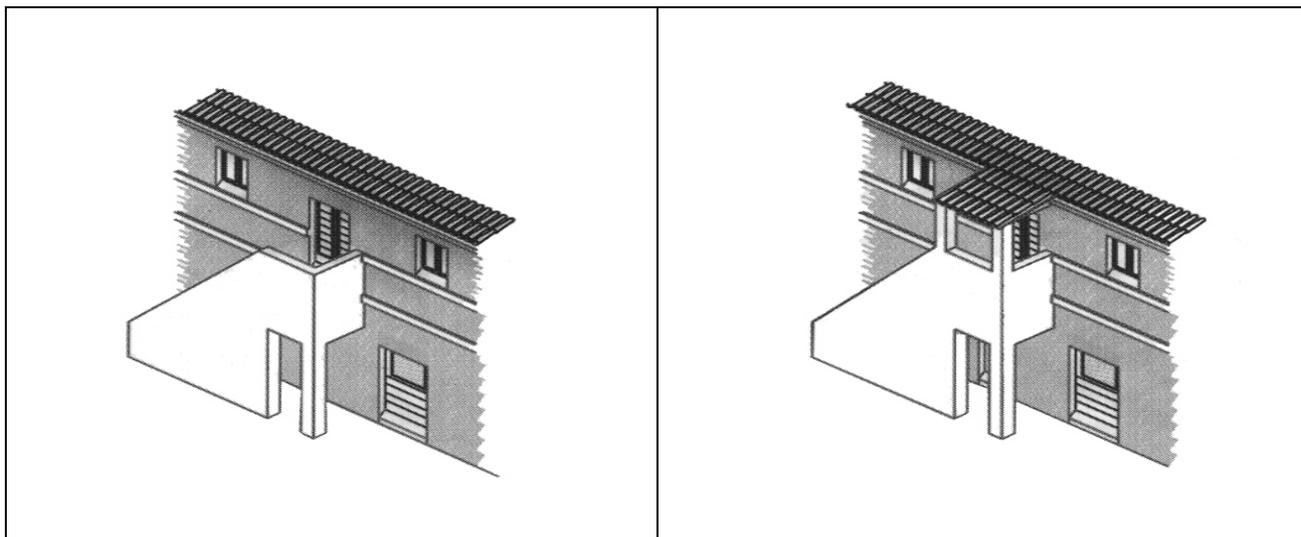


**ALLEGATO B2 – REGOLE INSEDIATIVE**

Case rurali di collina



## ALLEGATO C – 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”.

