

ALLEGATO 1

## COMUNE DI URBINO

SETTORE URBANISTICA

Via Santa Chiara, 24 – 61029 URBINO

Sito web: <http://www.comune.urbino.ps.it/ci/1032.aspx>

pec: [comune.urbino@emarche.it](mailto:comune.urbino@emarche.it)



**VARIANTE PARZIALE ALL'ART. 24 DELLE N.T.A. GENERALI DEL P.R.G. INERENTE LA  
NUOVA COSTRUZIONE DI ANNESSI AGRICOLI E RECUPERO DEGLI ANNESSI AGRICOLI  
ESISTENTI PER FINALITA' NON AGRICOLE.**

ART. 24 N.T.A. DEL P.R.G. - VIGENTE	ART. 24 N.T.A. DEL P.R.G. - VARIANTE
<p>1. Si considerano annessi agricoli quegli edifici o manufatti direttamente al servizio dell'attività agricola e dello stoccaggio, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei relativi prodotti<sup>41</sup>.</p> <p>2. La nuova realizzazione o l'ampliamento di annessi agricoli esistenti nel territorio extraurbano, è disciplinata dalle disposizioni regionali in materia, e possono essere eseguiti solo se non in contrasto con le norme per la tutela del paesaggio (precedenti articoli 15,16,17,18,19 ). In particolare le costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e relativi lagoni di accumulo<sup>42</sup> sono vietate nelle aree soggette a tutela integrale e orientata, negli scenari panoramici, nei Parchi Territoriali e Attrezzati.</p> <p>3. <i>Gli annessi agricoli, laddove consentiti, possono essere realizzati nel rispetto degli indici di densità edilizia fissati dalla L.R. 13/90 in relazione alle specifiche utilizzazioni .</i> <i>Per quanto riguarda la tipologia edilizia, valgono le seguenti indicazioni:</i></p> <p>a) <i>Fabbricati destinati prevalentemente al ricovero del bestiame, al deposito dei macchinari per la lavorazione della terra ed agli usi di cui al punto c del 1° comma, art. 3 della L.r. 13/90:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Numero di piani utili: 1.</i></li> <li>▪ <i>Altezza massima: ml. 4.00 oltre agli eventuali camini di ventilazione o volumi tecnici.</i></li> <li>▪ <i>Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 20.00 per i ricoveri del bestiame e m. 10,00 negli altri casi.</i></li> <li>▪ <i>Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00.</i></li> </ul> <p>b) <i>Fabbricati destinati prevalentemente alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli: questi sono ammessi solo se i prodotti ivi trattati o raccolti provengono prevalentemente dalla stessa azienda che realizza l'impianto o da aziende associate (quest'ultima circostanza dovrà risultare dal piano aziendale da allegare alla richiesta di permesso di costruzione). Saranno dimensionati sulla capacità produttiva dell' azienda singola o associata:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Altezza massima: ml. 4.00 oltre agli eventuali camini di ventilazione o volumi tecnici.</i></li> </ul>	<p>1. Si considerano annessi agricoli quegli edifici o manufatti direttamente al servizio dell'attività agricola e dello stoccaggio, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei relativi prodotti<sup>41</sup>.</p> <p>2. La nuova realizzazione o l'ampliamento di annessi agricoli esistenti nel territorio extraurbano, è disciplinata dalle disposizioni regionali in materia, e possono essere eseguiti solo se non in contrasto con le norme per la tutela del paesaggio (precedenti articoli 15,16,17,18,19 ). In particolare le costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e relativi lagoni di accumulo<sup>42</sup> sono vietate nelle aree soggette a tutela integrale e orientata, negli scenari panoramici, nei Parchi Territoriali e Attrezzati.</p> <p>3. <i>Gli annessi agricoli, laddove consentiti, possono essere realizzati nel rispetto degli indici di densità edilizia fissati dalla L.R. 13/90 in relazione alle specifiche utilizzazioni .</i> <i>Per quanto riguarda la tipologia edilizia, valgono le seguenti indicazioni:</i></p> <p>a) <i>Fabbricati destinati prevalentemente al ricovero del bestiame, al deposito dei macchinari per la lavorazione della terra ed agli usi di cui al punto c del 1° comma, art. 3 della L.r. 13/90:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Numero di piani utili: 1.</i></li> <li>▪ <i>Altezza massima: ml. 4.50 oltre agli eventuali camini di ventilazione o volumi tecnici.</i></li> <li>▪ <i>Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 20.00 per i ricoveri del bestiame e m. 10,00 negli altri casi.</i></li> <li>▪ <i>Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00.</i></li> </ul> <p>b) <i>Fabbricati destinati prevalentemente alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli: questi sono ammessi solo se i prodotti ivi trattati o raccolti provengono prevalentemente dalla stessa azienda che realizza l'impianto o da aziende associate (quest'ultima circostanza dovrà risultare dal piano aziendale da allegare alla richiesta di permesso di costruzione). Saranno dimensionati sulla capacità produttiva dell' azienda singola o associata:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Altezza massima: ml. 6.00 oltre agli eventuali camini di ventilazione o volumi tecnici.</i></li> </ul>

<sup>41</sup> Sono annessi agricoli quelli elencati agli art. 8,9,10 e 11 della legge regionale 8 marzo 1990 n. 13

<sup>42</sup> Ibidem, art. 9

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 10,00.</li> <li>▪ Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00.</li> </ul> <p>c) Fabbricati destinati prevalentemente allo stoccaggio del fieno o altri tipi di foraggio<sup>43</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ piani utili: 1;</li> <li>▪ Altezza massima: m. 4,50; nei terreni in declivio m. 5,40 misurati a valle; nel caso di altezza superiore a m. 4,00 è vietata ogni tamponatura dell'immobile per la quota eccedente tale altezza.</li> <li>▪ Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 10,00.</li> <li>▪ Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00<sup>LV</sup>.</li> </ul> <p>4. Gli annessi agricoli da realizzarsi su proprietà fondiaria prive di residenza rurale dovranno limitarsi alla funzione di depositi per attrezzi e materiali, ed avere SUL non superiore a mq 30 e altezza massima m. 3,50. Questo limite non si applica ai fondi staccati di proprietà aziendali non accorpate i quali, singolarmente, abbiano una superficie produttiva superiore a 5 ettari e, in generale ai fondi di superficie superiore a 5 ettari<sup>LVI</sup>.</p> <p>5. Tutti gli annessi sopra elencati saranno realizzati con struttura in mattoni oppure con intelaiatura metallica adeguatamente controventata; se realizzati con strutture in cemento armato, prefabbricate e non, queste dovranno essere adeguatamente rivestite (mattoni, pietra, ...) o intonacate e tinteggiate; la copertura sarà a falde, rivestita di cotto o similare. La tipologia edilizia sarà adeguata alla specifica destinazione d'uso in modo da non consentire trasformazioni che non siano ammesse dalla normativa vigente<sup>LVII</sup>.</p> <p>6. Si applicano inoltre anche alla costruzione degli annessi agricoli le disposizioni previste al</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 10,00.</li> <li>▪ Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00.</li> </ul> <p>c) Fabbricati destinati prevalentemente allo stoccaggio del fieno o altri tipi di foraggio<sup>43</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ piani utili: 1;</li> <li>▪ Altezza massima: m. 6,00; nei terreni in declivio m. 6,90 misurati a valle;</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 10,00.</li> <li>▪ Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00<sup>LV</sup>.</li> </ul> <p>4. Gli annessi agricoli da realizzarsi su proprietà fondiaria prive di residenza rurale dovranno limitarsi alla funzione di depositi per attrezzi e materiali, ed avere SUL non superiore a mq 30 e altezza massima m. 3,50. Questo limite non si applica ai fondi staccati di proprietà aziendali non accorpate i quali, singolarmente, abbiano una superficie produttiva superiore a 5 ettari e, in generale ai fondi di superficie superiore a 5 ettari<sup>LVI</sup>.</p> <p>5. Tutti gli annessi sopra elencati saranno realizzati con struttura in mattoni, <b>legno</b> oppure con intelaiatura metallica adeguatamente controventata; se realizzati con strutture in cemento armato, prefabbricate e non, queste dovranno essere adeguatamente rivestite (mattoni, pietra, ...) o intonacate e tinteggiate; la copertura sarà a falde, rivestita di cotto o similare. La tipologia edilizia sarà adeguata alla specifica destinazione d'uso in modo da non consentire trasformazioni che non siano ammesse dalla normativa vigente<sup>LVII</sup>. <b>Limitatamente ai soli manufatti destinati al ricovero di fieno o altri tipi di foraggio è ammessa l'istallazione di strutture leggere coperte con telo in pvc o similari (c.d. tunnel agricoli) purché realizzati in colori idonei a mimetizzarsi nel contesto; per tali tipi di strutture vige l'obbligo di rimozione se inutilizzate per oltre un anno e in ogni caso al cessare dell'azienda agricola senza possibilità di recupero del loro volume urbanistico.</b></p> <p>6. Si applicano inoltre anche alla costruzione degli annessi agricoli le disposizioni previste al</p>
---	---

<sup>43</sup> Nota soppressa a seguito della riformulazione dell'articolo in conseguenza dell'accoglimento dell'osservazione °386

<p>precedente articolo 23 punti 2./3./4./5. e 6<sup>LVIII</sup>.</p> <p>7.  <i>E' vietato il cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli costruiti dopo il primo luglio 1983. Per quelli costruiti precedentemente a tale data, è consentito il cambio di destinazione, e le opere edili conseguenti, purché non comportanti aumento delle SUL e dell'altezza dei fronti oltre m. 4,00; le nuove destinazioni potranno essere esclusivamente produttive (artigianali, industriali, commerciali, di pubblico esercizio ) <b>ma non turistico ricettive con l'eccezione degli agriturismi e delle country-house<sup>LIX</sup></b>; in questi casi, in luogo della cessione al Comune delle aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici, dovrà essere corrisposta una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che dovrebbero essere cedute e comunque di valore non inferiore agli oneri di urbanizzazione<sup>44</sup>. E' inoltre consentita la trasformazione in annessi della residenza ( cantine, autorimesse ecc.) qualora la superficie lorda sia inferiore a mq. 50. Differenti disposizioni sono possibili per i nuclei rurali, se previste nelle relative schede di intervento.</i></p>	<p>precedente articolo 23 punti 2./3./4./5. e 6<sup>LVIII</sup>.</p> <p>7.  E' consentito il recupero degli annessi agricoli non più utilizzati per l'attività agricola alle condizioni stabilite ai punti seguenti (da 7.1 a 7.7):</p> <p>7.1  è consentito il cambio di destinazione d'uso fra le tipologie di seguito elencate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ricettive extra-alberghiere ammesse dalla legislazione regionale in zona agricola;</li> <li>• produttive di tipo artigianale;</li> <li>• uffici privati che non svolgono attività con sportello aperto al pubblico.</li> <li>• commerciali qualificabili come esercizi di vicinato dalla legislazione regionale vigente sul commercio;</li> <li>• pubblici esercizi e circoli privati, nonché servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata relativi all'assistenza sociale e sanitaria e in generale i servizi sociali e ricreativi;</li> <li>• laboratori universitari per la ricerca e lo sviluppo;</li> <li>• residenziali</li> </ul> <p>7.2  il recupero a fini non agricoli deve essere limitato agli annessi agricoli realizzati prima del 31/12/2014 (ai fini della data di realizzazione si dovrà fare riferimento all'attestazione della data di ultimazione dei lavori) per i quali è scaduto il vincolo di destinazione previsto dall'art. 14 della legge regionale 13/90.</p> <p>7.3  il recupero deve essere consentito solamente per gli annessi non più utilizzati per l'attività agricola. Non potranno essere costruiti nuovi annessi agricoli da parte di imprenditori ed aziende agricole che hanno ceduto annessi agricoli a soggetti diversi da imprenditori o aziende agricole nei precedenti 7 anni. Nei casi di cessione di annessi ubicati su fondi staccati di aziende agricole il divieto di costruzione sopradetto è limitato al fondo staccato.</p> <p>7.4  possono essere recuperati a fini non agricoli esclusivamente gli annessi aventi una legittimazione edilizia certa attestata da: presenza nelle mappe catastali dell'epoca di costruzione per i manufatti costruiti antecedentemente il 01/09/1967 e titolo edilizio per i manufatti realizzati successivamente a tale data.</p> <p>7.5</p>
--	---

<sup>44</sup> Per il calcolo di tale somma si veda quanto stabilito con Del. C.C. n. 83 del 28.09.2010

	<p>gli interventi di recupero che prevedono cambi di destinazione d'uso in edifici residenziali, direzionali e turistico-ricettivi non devono interessare annessi agricoli aventi un volume dello stato di fatto superiore a 1000 mc indipendentemente dal volume recuperato.</p> <p>7.6 al fine di mantenere viva la testimonianza dell'architettura rurale del territorio, per gli annessi agricoli aventi un interesse storico e che conservano le strutture originarie, censiti al cessato catasto pontificio o nel P.R.G., o presenti in altre mappe storiche, o citati in pubblicazioni di settore, è consentito il cambio d'uso in qualunque destinazione, purché compatibile con l'immobile, a condizione che l'intervento si attui con le tecniche del restauro conservativo salvaguardando le strutture e i caratteri architettonici originari. Per il recupero di tali annessi non si applicano le limitazioni di cui al punto 7.5.</p> <p>7.7 tutti i costi necessari per la realizzazione/potenziamento delle opere di urbanizzazione e infrastrutturali necessarie all'intervento quali viabilità, servizi a rete ecc.. devono essere ad esclusivo carico del soggetto che intende eseguire il recupero. Per ogni intervento dovranno essere garantiti gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 mediante monetizzazione degli stessi. Per la determinazione degli importi si dovrà fare riferimento a quanto stabilito dalle tabelle 2 – 3 della deliberazione consiliare n. 70/2010 come integrata dalla deliberazione consiliare n. 83/2010.</p> <p>7.8 il recupero di annessi agricoli per finalità non agricole è ammesso a condizione che siano previsti accorgimenti e misure di compensazione atti a favorire un rapporto armonico con il paesaggio circostante che di seguito vengono descritti. L'intervento dovrà prevedere forme, materiali e finiture tipici dell'edilizia rurale locale quali:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• rispetto della forma dell'edificio il più possibile compatta e regolare con prevalenza dei pieni sui vuoti; sono esclusi balconi e corpi sporgenti in aggetto.</li><li>• coperture a falde in laterizio (coppi di recupero o similari) con pendenza prossima al 30% a padiglione o a capanna; sono escluse le terrazze a tasca;</li><li>• finitura di facciata in mattoni di recupero o pietra locale faccia a vista, ovvero intonaci con cromie delle terre naturali; è escluso l'utilizzo di materiali plastici.</li></ul>
--	---

- bucatore di facciata di dimensioni tradizionali prevalentemente allineate e omogenee;

Non sono ammessi movimenti di terra che alterino in maniera sostanziale il profilo del terreno. L'apertura di strade e viali di accesso dovrà essere realizzata in modo da ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali e di rilevati e di garantire la corretta regimazione delle acque. Le eventuali opere di sostegno dovranno essere realizzate preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica. Nel caso di realizzazione di muri di sostegno gli stessi dovranno avere un'altezza fuori terra non superiore a 2.00 mt e la finitura del paramento a vista potrà essere esclusivamente in pietra, mattoni o intonaco nei colori delle terre naturali. Altezze maggiori sono consentite solo per sostegni aderenti all'edificio recuperato, e in ogni caso con parere motivato del responsabile del provvedimento abilitante l'intervento che ne riconosca e verbalizzi la compatibilità ambientale, l'eccellenza del caso e l'impraticabilità di soluzioni alternative.

Eventuali piazzali dovranno essere realizzati minimizzando le parti pavimentate che in ogni caso dovranno essere in pietra, laterizio, materiali che simulano la terra battuta, ghiaio lavato.

E' obbligatorio il recupero delle acque meteoriche a fini irrigui mediante la realizzazione di cisterne interrato ovvero piccoli invasi naturali aventi capacità minima di 10 mc.

Per limitare l'impatto sul paesaggio circostante devono necessariamente essere previsti impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica.

Lungo le strade di nuova realizzazione, lungo i viali di accesso ed intorno ai piazzali dovranno essere messe a dimora, con modalità consone e rispettose della vegetazione naturale esistente, essenze arboree autoctone a scelta tra filari, siepi, macchie e alberature isolate.

I progetti edilizi dovranno contenere i seguenti documenti:

- segnalazione dei principali punti di vista da cui l'immobile oggetto di trasformazione risulterà percepibile lungo le strade pubbliche e le aree confinanti, con contestuale lettura degli elementi più caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale, propri dei vari conotti.

- individuazione e conseguente progettazione delle finiture esterne e degli elementi di schermatura a verde.

Gli interventi di mitigazione ambientale previsti dalle presenti norme dovranno essere garantiti con idonee garanzie finanziarie a favore del comune il quale provvederà con le stesse nel caso di accertato inadempimento della loro realizzazione.

<p>8  Gli edifici esistenti fuori dalle aree urbanizzate o di prevista urbanizzazione alla data dell' 8 marzo 1990, e fin da allora destinati ad attività produttive extra-agricole (artigianali o industriali), potranno essere oggetto, con i criteri sopra esposti, e sempre che non insistano su aree sottoposte al regime di tutela integrale od orientata, o in area di Parco - ad ampliamenti fino a raggiungere l'indice fondiario di 0,5 mc/mq.</p>	<p>8  Gli edifici esistenti fuori dalle aree urbanizzate o di prevista urbanizzazione alla data dell' 8 marzo 1990, e fin da allora destinati ad attività produttive extra-agricole (artigianali o industriali), potranno essere oggetto, con i criteri sopra esposti, e sempre che non insistano su aree sottoposte al regime di tutela integrale od orientata, o in area di Parco - ad ampliamenti fino a raggiungere l'indice fondiario di 0,5 mc/mq.</p> <p>9  È inoltre consentito il riuso a fini non agricoli di quelle costruzioni ricadenti in zona agricola costruite prima dell' 8 marzo 1990 e fin da allora destinati ad attività extra-agricole quali scuole, caselli ferroviari, case cantoniere, fabbriche, laboratori artigianali ecc., aventi una legittimazione urbanistica ed edilizia della destinazione d'uso comprovata da un atto amministrativo espresso (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia). L'intervento potrà qualificarsi al massimo come ristrutturazione senza aumento di volume e potranno essere previste le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ricettive extra-alberghiere ammesse dalla legislazione regionale in zona agricola;</li> <li>• produttive di tipo artigianale;</li> <li>• uffici privati che non svolgono attività con sportello aperto al pubblico.</li> <li>• commerciali qualificabili come esercizi di vicinato dalla legislazione regionale vigente sul commercio;</li> <li>• pubblici esercizi e circoli privati, nonché servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata relativi all'assistenza sociale e sanitaria e in generale i servizi sociali e ricreativi;</li> <li>• laboratori universitari per la ricerca e lo sviluppo;</li> <li>• residenziali</li> </ul> <p>10  Gli interventi di cui ai commi 7 8 9 del presente articolo non sono ammessi nelle aree individuate dal Piano dell'Assetto Idrogeologico regionale come inondabili, o in dissesto con livello di pericolosità P3 e P4.</p>
--	--

<sup>LV</sup> Modifica con prescrizione in accoglimento pt. 17, osservazione n° 386;deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c. e deliberazione Giunta Provinciale n° 323/97, Capo B, pt. c

<sup>LVI</sup> ibidem

---

<sup>LVII</sup> ibidem

<sup>LVIII</sup> Modifica in accoglimento pt. 18 dell'osservazione n° 386; deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c.

<sup>LIX</sup> A proposito di questa esclusione si precisa che "comunque in base alla normativa vigente gli edifici esistenti possono essere utilizzati per agriturismo e country-house (pag. 13 del. Giunta prov.le 323/97)