



**Assessore alle Politiche del Territorio**  
*Nadia Baronti*

**Progettisti:**

*Coordinatore Arch. Carla Chiodini*  
*Progettista Arch. Daniele Mazzotta*

**Responsabile del Procedimento**  
*Ing. Aldo Ianniello*

**Collaboratori tecnici:**

*Dott. For. Marco Bagnoli*  
*Ing. Lorenzo Cipriani*  
*Arch. Elisabetta Fancelli*  
*Arch. Monica Longo*  
*Arch. Savina Mazzantini*  
*Dott. For. Leonardo Petri*  
*Dott. Geol. Daniela Quirino*

**dicembre 2008**

**NTA\_ALL\_02**

**Criteria per il governo del territorio rurale  
con riferimento alle aree con prevalente  
ed esclusiva funzione agricola**

## ***Allegato 2***

Criteria per il governo del territorio rurale con riferimento alle zone con prevalente ed esclusiva funzione agricola. Adempimenti provinciali in relazione alla L.R. 1/05 e relativo regolamento n. 5/R del 09.02.2007

### **1.Indirizzi, criteri, parametri e contenuti per la valutazione dei Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale**

#### **1.1. Presentazione e criteri di valutazione**

1. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale (PAPMAA) è presentato dall'Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) conduttore dell'azienda, tramite domanda corredata da relazioni e documentazioni tecniche predisposte da tecnico abilitato in materia agricola, che rappresentano la situazione dell'azienda alla data di presentazione del programma stesso, nonché i dati e le linee essenziali degli interventi di miglioramento agricolo - ambientale che si intendono realizzare.
2. Il parere provinciale dovrà attenersi alle prescrizioni di cui alle NTA e tenere conto congiuntamente:
  - della coerenza tra gli assetti produttivi di cui ai contenuti del PAPMAA e dell'entità degli edifici aziendali residenziali e produttivi, esistenti e da realizzare;
  - della collocazione dei manufatti e delle infrastrutture da realizzare rispetto alle prescrizioni ed indirizzi contenuti nelle NTA del presente PTC;
  - della coerenza degli interventi di miglioramento ambientale e delle azioni rivolte alla manutenzione del paesaggio con le indicazioni contenute nelle NTA del presente PTC;
  - della rispondenza degli assetti culturali proposti dal PAPMAA alle pratiche agricole idonee ad assicurare la difesa dei suoli
  - dell'assenza di rischio idraulico e idrogeologico per le nuove strutture e infrastrutture da realizzare.

#### **1.2. Contenuti del PAPMAA**

1. In conformità ai contenuti di cui all'art. 9 del Regolamento n. 5/R del 09.02.2007 (di seguito Regolamento), il programma dovrà contenere quanto segue:
  - a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
  - b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
  - c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive;

- d) l'individuazione degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con specificazione delle relative superfici fondiarie collegate;
- e) l'individuazione degli edifici presenti nell'azienda ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal programma;
- f) la verifica di conformità con la vigente strumentazione urbanistica e regolamentare del comune;
- g) la valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio;
- h) l'indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.

2. La descrizione della situazione attuale dell'azienda deve rappresentare lo stato di fatto complessivo, rilevato alla data di presentazione del programma, con riferimento a:

- a) la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente rappresentata in scala adeguata, nonché riportata su estratto della carta tecnica regionale in scala di 1: 10.000 o in scala più dettagliata se disponibile;
- b) la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie conseguite;
- c) il numero degli addetti impegnati nella conduzione aziendale e l'impiego in termini di ore/lavoro;
- d) gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
- e) gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;
- f) le risorse paesaggistiche ed ambientali presenti sulle superfici interessate dagli interventi di trasformazione edilizia o colturale programmati, con particolare riferimento a:
  - 1) le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;
  - 2) le alberature segnaletiche di confine o di arredo;
  - 3) gli individui arborei a carattere monumentale ai sensi della normativa vigente e del presente PTC;
  - 4) le formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;
  - 5) i corsi d'acqua naturali o artificiali;
  - 6) la rete scolante artificiale principale;
  - 7) le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
  - 8) i manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali;
  - 9) la viabilità rurale esistente.

3. Le risorse paesaggistiche ed ambientali di cui al comma 2, lettera f) sono descritte nella documentazione di corredo al programma aziendale. In tale documentazione sono altresì evidenziati con appositi elaborati di raffronto gli elementi rispetto ai quali la situazione attuale presenti delle variazioni rispetto alla

documentazione cartografica e aereo fotografica di maggior dettaglio già disponibile presso la pubblica amministrazione.

4. La descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse e per gli interventi di tutela ambientale è articolata in rapporto a:

- a) la superficie agraria che si prevede di porre o mantenere a coltura in attuazione del programma, con la descrizione degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie che si intendono conseguire, evidenziando le modificazioni eventualmente apportate e le pratiche di difesa del suolo correlate;
- b) le eventuali attività programmate connesse a quelle agricole ed il loro rapporto con le tipologie e le caratteristiche produttive aziendali;
- c) la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali esistenti di cui al comma 6, lettera f);
- d) la quantità e qualità degli eventuali interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;
- e) il fabbisogno di manodopera espressa in ore/lavoro, nonché di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali, necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.

5. La descrizione, accompagnata da idonea rappresentazione grafica su copia dell'estratto di mappa catastale, degli interventi edilizi necessari al miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché al potenziamento delle attività agricole evidenzia, a seconda dell'intervento edilizio prospettato:

- a) gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;
- b) gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
- c) gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento e mutamento della destinazione d'uso agricola previsti, di cui all'articolo 43, comma 4, della l.r. 1/2005.

6. Relativamente a quanto indicato al comma 5, lettere b) e c) è preventivamente verificata la conformità con le disposizioni urbanistiche e regolamentari comunali.

7. I tempi e le fasi di realizzazione del programma aziendale sono indicati correlando la realizzazione degli interventi agronomici e degli eventuali interventi ambientali con l'attuazione di quelli relativi agli interventi

di nuova edificazione o comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola. La convenzione o l'atto d'obbligo prevedono apposite penali in caso di mancato rispetto della correlazione tra gli interventi fissata dal programma aziendale.

## **2. Criteri per l'inserimento nei PAPMAA degli interventi di miglioramento fondiario per la tutela e la valorizzazione paesistico-ambientale e degli interventi di miglioramento ambientale**

Gli interventi edificatori in territorio rurale saranno gestiti e regolati in maniera congrua rispetto alle elaborazioni del presente PTC in particolare per quanto riguarda le norme relative al Sistema funzionale "Natura e Biodiversità" e alle norme relative al territorio rurale rispettandone indicazioni, obiettivi e prescrizioni.

Saranno considerati interventi per la tutela e la valorizzazione paesistico-ambientale quelli tesi a:

- eliminare ogni forma di degrado architettonico, paesistico ed ambientale;
- ripristinare o adeguare le infrastrutture esistenti;
- preservare la risorsa idrica del suolo;
- impiantare specie vegetali autoctone o naturalizzate e salvaguardare le strutture vegetazionali più rilevanti. Gli interventi di nuovo impianto, rimboschimento, rinaturalizzazione, devono prevedere il ricorso a specie autoctone di cui all' allegato A) della L.R. 39/00 così come modificata dalla L.R. 01/03;
- salvaguardare e ripristinare strutture storiche, architettoniche e significative del paesaggio agricolo;
- ottimizzare l'inserimento dei manufatti in riferimento alla morfologia del suolo e alla viabilità rurale esistente;
- realizzare sistemazioni agrarie congruenti con quelle caratteristiche della specifica unità di paesaggio individuata dal PTC (STT\_01 SISTEMI TERRITORIALI ED AMBITI DI PAESAGGIO). In particolare saranno evidenziati quegli interventi di ripristino, e manutenzione e adattamento di sistemazioni agrarie tendenti a mantenere e/o migliorare la stabilità dei versanti e più in generale la regimazione idraulica, nonché alcune sistemazioni tipiche (lunettamenti, gradonamenti, terrazzamenti od altro);
- migliorare le condizioni ambientali per la fauna selvatica, anche in relazione ad interventi entro le aziende faunistiche oppure concertati con gli Ambiti Territoriali di Caccia (A.T.C.) o con gli organismi di gestione delle zone a divieto di caccia (riserve naturali, zone di ripopolamento e cattura).

Nei PAPMAA si evidenzieranno le eventuali sistemazioni idraulico-agrarie da mantenere e ripristinare ove degradate (cavalcapoggio, terrazzamenti, lunette, ciglioni in collina; assetti della bonifica in pianura; rete

idraulica storica); la conservazione e la tutela di queste sistemazioni costituisce elemento di valutazione positivo per l'approvazione.

Gli interventi inerenti le aree boscate devono essere subordinati alla predisposizione di apposita relazione atta a dimostrare la sostenibilità colturale, idrogeologica, paesaggistica ed ambientale di quanto previsto.

Le opere di regimazione idraulica, di recupero di dissesti idrogeologici e di sistemazione idraulico forestale devono essere realizzate preferibilmente con tecniche e materiali riconducibili ai principi della ingegneria naturalistica.

Gli interventi di nuovo impianto, rimboschimento, rinaturalizzazione, rinverdimento devono privilegiare il ricorso a specie autoctone anche facendo riferimento all'allegato A della L.R. 39/00 così come modificata dalla L.R. 01/03.

Il progetto per gli interventi di miglioramento ambientale costituisce un contenuto obbligatorio del programma: in mancanza la valutazione dello stesso non potrà che essere negativa.

L'ordinaria manutenzione ambientale prevista dalle normative vigenti è obbligatoria e come tale non può essere considerata intervento di miglioramento.

Nel caso in cui sia richiesta la modifica della destinazione d'uso agricola di edifici che fanno parte di aziende con superfici inferiori ai minimi, ovvero in assenza di programma, quando la pertinenza degli stessi sia superiore ad un ettaro, la domanda, presentata direttamente al Comune dovrà comunque contenere un'accurata descrizione dell'immobile e della sua precedente destinazione, nonché l'individuazione degli interventi di miglioramento ambientale. Gli interventi sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del comune e a spese del richiedente. La convenzione e l'atto d'obbligo individuano la pertinenza degli edifici.

Il progetto degli interventi si compone, di norma, di una parte descrittiva, che può essere svolta nella relazione del programma (o della domanda nel caso anzidetto), e degli elaborati grafici necessari ad illustrare gli interventi.

### **3. Convenzioni e atti d'obbligo di cui agli artt. 42 e 45 della L.R. 1/2005**

I contenuti delle convenzioni e degli atti d'obbligo sono esplicitati in maniera omogenea e congrua per tutto il territorio provinciale attraverso moduli tipo allegati alla presente, approvati contestualmente all'adozione del PTC e che potranno essere modificati ed integrati con successive deliberazioni della Giunta Provinciale.

Gli atti unilaterali d'obbligo stipulati con riferimento all'attuazione di interventi previsti nei PPAMAA sono ricompresi nella documentazione trasmessa all'Ente delegato ad esprimere parere.

#### **4. Pertinenze minime da collegare agli edifici con destinazione d'uso non agricola ed agli interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento delle destinazioni d'uso agricole**

Per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola nelle zone individuate come ad esclusiva o prevalente funzione agricola e per gli interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento delle destinazioni d'uso agricole, si fa riferimento agli articoli 44 e 45 della L.R. 1/05 ed all'art. 12 del Regolamento 5/R/2007.

La superficie di pertinenza minima da collegare agli edifici che cambiano la destinazione d'uso agricola è fissata in 600 mq di terreno. Pertinenze minime inferiori dovranno essere adeguatamente motivate. Nella delimitazione delle pertinenze minime si deve perseguire la identificazione di linee naturali riconoscibili nel territorio, e quindi escludere rigide conformazioni geometriche, salvo dove la partizione delle aree agricole sia già disegnata in tal senso. La individuazione dell'area di pertinenza degli edifici che mutano destinazione d'uso non deve determinare la creazione di rilevanti cesure con il circostante paesaggio agricolo. Eventuali recinzioni, ove ammesse, dovranno essere realizzate assicurando la continuità dei percorsi esistenti di accesso e fruizione del territorio rurale. A tale riguardo, in riferimento agli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 45 della L.R. 1/2005 si richiama alla necessità della salvaguardia delle sistemazioni arboree esistenti nelle aree di pertinenza degli edifici deruralizzati.

#### **5. Trasferimenti di fondi agricoli**

Ai sensi del comma 1 dell'Art. 46 della L.R. 1/05, nel caso di trasferimenti parziali di fondi agricoli attuati al di fuori dei programmi aziendali di miglioramento, a titolo di compravendita o ad altro titolo che consenta il conseguimento di un titolo abilitativo, è vietata la realizzazione di nuovi edifici per dieci anni successivi al frazionamento su tutti i terreni risultanti, fatto salvo quanto stabilito ai commi 2 e 4 dello stesso articolo 46.

#### **6. Superfici minime; rapporto fra edifici e superfici fondiarie**

##### **6.1. Parametri dimensionali**

A) Abitazioni : Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti secondo quanto previsto dall'art. 41 comma 1 L.R. 1/05.

- Requisiti soggettivi

La realizzazione di nuove unità abitative è consentita solo se riferita alle esigenze di residenza sul fondo dell'imprenditore agricolo professionale, così come definito dalla L.R. 45/2007 e dal relativo Regolamento 6/R/2008, dei familiari coadiuvanti, risultanti dalla posizione presso l'INPS ex SCAU, o degli addetti a tempo indeterminato risultante da regolare posizione lavorativa.

- Requisiti oggettivi

L'azienda agricola deve rispondere ai requisiti minimi di cui alla seguente tabella in termini di superficie fondiaria, produzione vendibile, ore lavoro.

**Tabella 1: Requisiti minimi oggettivi per la realizzazione di una unità abitativa**

Tipologia produttiva	Superficie Fondiaria	Produzione lorda vendibile ( PLV)	Tipologia di prodotto	Ore lavoro
	ha	q.li		
Viticoltura	3,00	210	uva	1350
Olivicoltura	5,00	100	olive	1600
Seminativo cerealicolo -foraggero e pascoli montani	20,00	1500	Mais (o in rapporto alle rese medie INEA delle altre colture)	1600
Frutticoltura	3,00	900	Mele (o in rapporto alle rese medie INEA delle altre colture)	1350
Barbabietola, pomodoro ed altre orticole industriali	4,00	1200	Pomodori (o in rapporto alle rese medie INEA delle altre colture)	625
Vivaio (a pieno campo e vasetteria)	3,00			3600
Orticoltura intensiva (irrigua e protetta)	1,00			1150
Vivaio (in serra e floricoltura)	1,00			2100
Selvicoltura (bosco ceduo)	40,00			4400
Selvicoltura (bosco d'alto fusto)	30,00			4500
Arboricoltura da	30,00			4500



legno				
Castagneto da frutto	8			1200
Allevamento	20 UBA			1200
Apicoltura	100 arnie			1000

Per i fondi rustici con terreni a diversa tipologia produttiva la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo la superficie dei terreni di ciascuna tipologia produttiva per le relative superfici fondiarie minime precedentemente definite. Occorre che per raggiungere la superficie fondiaria minima l'azienda abbia una SAU minima per coltura per poterla sommare con SAU a diverso ordinamento colturale secondo i parametri della tabella seguente.

**Tabella 2: SAU minima richiesta per poterla sommare con SAU a diverso ordinamento colturale.**

Orientamento produttivo prevalente	SAU SOGLIA
	ha
Viticoltura	1,00
Olivicoltura	1,00
Seminativo cerealicolo - foraggero	1,00
Frutticoltura	0,50
Orticoltura in pieno campo	0,50
Floricoltura in pieno campo	0,50
Vivaismo	0,50
Ortoflorovivaismo in coltura protetta	0,30
Selvicoltura (bosco ceduo )	5,00
Selvicoltura (bosco alto fusto)	3,00

Arboricoltura da legno	3,00
Castanicoltura da frutto	2,00

La verifica delle superfici e della PLV è svolta con riferimento a classi colturali e non a singole colture.

Per la realizzazione di ulteriori unità abitative oltre la prima l'azienda dovrà essere in possesso dei parametri della Tabella 1 e 2 in misura multipla corrispondente. Non si evidenziano nei sistemi rurali provinciali particolari istanze di deroga in conformità a quanto stabilito dalle norme per STL.

Per quanto riguarda la dimensione e le caratteristiche dei nuovi edifici per abitazione gli strumenti urbanistici comunali determinano le caratteristiche tipologico –costruttive e fissano le dimensioni massime diverse dall'indicazione dell'art. 3 del Regolamento che stabilisce in 110 mq di superficie utile dei vani abitabili la superficie massima. Ogni unità abitativa non può in ogni caso superare i 150 mq di superficie utile dei vani abitabili. E' opportuno che la localizzazione dei nuovi edifici per abitazione favorisca l'avvicinamento o l'aggregazione agli edifici esistenti evitandone, per quanto possibile la realizzazione isolata nel territorio.

B) Annessi:

In conformità a quanto stabilito dalla Legge 1/05 e dal Regolamento si assumono le superfici fondiari minime per la realizzazione degli annessi agricoli prendendo a base i parametri della Tabella 1 ridotti della metà.

Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti secondo quanto previsto dagli articoli 44 e 45 della L.R. 1/05 ed all'art. 12 del Regolamento 5/R/2007 .

Per i fondi rustici con terreni a diversa tipologia produttiva la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo la superficie dei terreni di ciascuna tipologia produttiva per le relative superfici fondiari minime precedentemente definite. Occorre che per raggiungere la superficie fondiaria minima l'azienda abbia una SAU minima per coltura per poterla sommare con SAU a diverso ordinamento colturale secondo i parametri della tabella 2.

Per quanto riguarda la dimensione degli annessi si stabiliscono tre ordini di parametri e criteri a seconda che la superficie aziendale sia superiore o uguale ai minimi della Tabella 1 (vedi Tabella A); inferiore alla Tabella 1 fino ai minimi stabiliti dal comma 1 dell'art.2 del Regolamento 5/R/2007; per gli annessi realizzati da soggetti diversi dagli Imprenditori Agricoli Professionali destinati all'agricoltura amatoriale o per le piccole aziende agricole.

**Tabella A: Aziende con superficie fondiaria uguale o superiore a quelle della Tabella 1**

Tipologia produttiva	Dimensione Annessi ( MQ S.U. netta )		
	Mezzi di produzione	Prodotto	Uffici
Viticultura	150	150	10
Olivicoltura	150	100	10
Seminativo Cerealicolo Foraggero	200		10
Frutticoltura	150	100	10
Orticoltura	80	100	10
Floricoltura	80	100	10
Vivaismo	100	100	20
Selvicoltura	100		10
Castanicoltura	100	100	10

**Tabella B : Dimensioni per aziende zootecniche con orientamento cerealicolo - foraggero**

Tipologia di allevamento	Dimensione massima per ha
Bovini ed Equini	25 mq/ha di seminativo
Suini	30 mq/ha di seminativo
Ovini	40 mq/ha di seminativo
Avicunicoli	50 mq/ha di seminativo

I parametri di cui alle precedenti tabelle saranno presi a riferimento per redigere il PAPMAA; sono comunque fatte salve valutazioni agronomiche e zootecniche e di carattere zoosanitario diverse, da dimostrare ed argomentare a dal tecnico abilitato alla redazione dei PAPMAA.

**Tabella C : Dimensione massima degli annessi di aziende agricole con superficie fondiaria compresa fra quella della Tabella 1 e le superfici minime di cui al comma 1 dell'art. 2 del Regolamento 5/R/07.**

Tipologia produttiva	Dimensione Annessi ( MQ S.U. netta )		
	Mezzi di produzione	Prodotto	Uffici
Viticoltura	50	60	10
Olivicoltura	50	50	10
Seminativo Cerealicolo Foraggero	50		10
Frutticoltura	50	50	10
Orticoltura	50	50	10
Floricoltura	50	50	10
Vivaismo	50	50	10
Silvicoltura	50		10
Castanicoltura	30	50	10

La realizzazione degli annessi realizzati da soggetti diversi dagli Imprenditori Agricoli Professionali destinati all'agricoltura amatoriale o per le piccole aziende agricole, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento 5/R/2007, può essere consentita solo se opportunamente disciplinata dallo strumento urbanistico comunale.

Per la realizzazione di questi annessi per i quali non è prevista la presentazione del programma di miglioramento, occorrerà che il rilascio della concessione sia subordinato alla sottoscrizione da parte del richiedente di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale con il preciso vincolo di:

- non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
- non alienare separatamente dall'annesso il fondo cui si riferisce;
- mantenere il fondo in produzione e di effettuarne la manutenzione ambientale;
- assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di inadempimento.

## **6.2. Parametri qualitativi delle nuove edificazioni**

### **6.2.1. Residenze**

Il Comune, tramite gli strumenti urbanistici comunali o apposite varianti definisce le caratteristiche tipologico-costruttive, i materiali e gli elementi architettonici dei nuovi edifici per abitazione di cui ai punti

precedenti, al fine di promuovere un'edilizia rurale qualificata e tipologicamente coerente con il contesto agricolo paesaggistico cui è destinata, tenendo comunque presenti le esigenze e le compatibilità produttive delle aziende a cui sono destinati. I diversi parametri e criteri qualitativi di cui sopra saranno definiti anche in riferimento a quanto stabilito dalla disciplina paesaggistica delle presenti NTA.

### **6.2.2. Annessi**

I Comuni tramite i propri strumenti urbanistici comunali o con apposite varianti individuano aree soggette a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente e il paesaggio, promuovendo e valorizzando l'economia rurale e montana compresa la produzione per autoconsumo e la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone. In particolare ai sensi dell'art.4 del Regolamento 5/R/2007 la disciplina comunale del territorio rurale definisce i materiali e gli elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesistico ed ambientale degli edifici, con particolare riferimento all'edilizia sostenibile, ai fabbricati in legnon ed ai fabbricati tradizionale, ferma restando la considerazione delle esigenze produttive. I diversi parametri e criteri qualitativi di cui sopra saranno definiti anche in riferimento a quanto stabilito dalla disciplina paesistica delle presenti NTA.

In particolare per gli strumenti urbanistici di cui sopra dovranno tenere conto di quanto indicato ai punti seguenti:

#### a) localizzazione dei nuovi annessi

Si suggerisce di definire indirizzi per la localizzazione dei nuovi edifici per annessi con lo scopo di favorirne l'avvicinamento o l'aggregazione agli edifici esistenti evitandone, per quanto possibile la realizzazione nel territorio aperto.

## **7. Vivai - vasetteria**

Si definisce la realizzazione di vasetteria come attività volta all'allevamento di piante in contenitore fino alla taglia di vendita. La superficie sulla quale, di regola, si svolge l'attività, è resa calpestabile mediante la realizzazione di una superficie permeabile in tessuto non tessuto e speciale telo anti alga, sormontato da strati di ghiaia.

Si suggerisce di limitare la continuità della superficie così trattata in sezioni non superiori ai 2 ettari di superficie accorpata prevedendo l'interposizione tra un'unità di superficie e l'altra di fasce di terreno alberate o coltivate ordinariamente della consistenza di almeno 20 metri.

In ogni caso deve essere previsto, sempre, il recupero sia delle acque di irrigazione che di quelle meteoriche, dalle superfici interessate. Si suggerisce di inserire, come condizione per la costituzione di nuovi vivai, laddove sia possibile per questioni logistiche, l'utilizzazione delle acque depurate provenienti dall'acquedotto industriale.

## **8. Interventi sugli edifici esistenti**

La L.R. 1/2005 all'art. 43 definisce le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente. Al comma 3 la legge regionale consente un ampliamento "una tantum" fino ad un massimo di 100 mc per le abitazioni rurali e del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc per gli annessi. Lo strumento urbanistico comunale può prevedere limiti dimensionali diversi. Gli ampliamenti volumetrici superiori ai limiti sono subordinati alla presentazione del programma di miglioramento, fermo restando il possesso dei requisiti di cui alla tabella 1 per le abitazioni e la disponibilità delle superfici fondiarie minime di cui alla tabella 2 per gli annessi.

Ai fini del controllo della qualità architettonica e tipologica degli interventi, anche gli ampliamenti potranno essere disciplinati tramite gli strumenti urbanistici di cui al 6.2.1.

Sugli edifici con destinazione d'uso non agricola l'art. 44 consente interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia. Lo strumento urbanistico comunale può prevedere interventi diversi. L'ammissibilità di eventuali ampliamenti è sempre da valutare e correlare con il livello di testimonianza storico artistica espresso dagli edifici, al fine di garantire la permanenza delle loro peculiari caratteristiche stilistico costruttive.

Si suggerisce di individuare forme di incentivo per la demolizione e ricostruzione di quegli annessi legittimamente autorizzati ma che per tipologia, materiali, localizzazione contrastano con le caratteristiche paesaggistiche ambientali del territorio rurale.

**Allegato 1 - Moduli tipo per la stipula di convenzioni e atti d'obbligo di cui agli Artt. 42 e 45 della L.R. 1/2005**

**L.R. 3 gennaio 2005 n. 1 - Schema di convenzione di cui all'articolo 45 relativa al rilascio della concessione edilizia per il mutamento della destinazione agricola dei fabbricati**

Fra il Comune di \_\_\_\_\_, nella persona di \_\_\_\_\_ autorizzato ad intervenire con deliberazione del Consiglio Comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, d'ora in poi chiamato COMUNE e l'Imprenditore Agricolo Professionale:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

in rappresentanza di

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

proprietari dell'azienda \_\_\_\_\_, costituita dai seguenti beni siti nel Comune di \_\_\_\_\_:

Partita n: Partita n°

foglio di mappa n° \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ foglio di mappa n° \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_

foglio di mappa n° \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ foglio di mappa n° \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_

foglio di mappa n° \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ foglio di mappa n° \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_

foglio di mappa n° \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ foglio di mappa n° \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_

d'ora in poi chiamato PROPRIETARIO

PREMESSO:

1) che il PROPRIETARIO ha presentato una proposta di programma di miglioramento agricolo ambientale ai sensi dell'articolo 42 della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1;

2) che tale programma è stato approvato con atto \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ agli atti del Comune;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE.

Il PROPRIETARIO si impegna per sé e per i suoi aventi causa:

1) ad effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è stata richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali, e precisamente:

a) \_\_\_\_\_ in relazione al fabbricato indicato con la lettera \_\_\_\_\_ nella planimetria \_\_\_\_\_ allegata al programma approvato:

b) \_\_\_\_\_

c) \_\_\_\_\_

d) \_\_\_\_\_

n) \_\_\_\_\_

2) a non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;



3) a non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali per un periodo di tempo non inferiore a 20 anni dall'ultimazione della loro costruzione;

4) a non alienare separatamente le particelle \_\_\_\_\_ contraddistinte al foglio di mappa n° \_\_\_\_\_ dell'immobile esistente (o di progetto) indicato con la lettera \_\_\_\_\_ nella planimetria \_\_\_\_\_ allegata al programma approvato;

b) \_\_\_\_\_

n) \_\_\_\_\_

5) a realizzare i seguenti interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici non più utilizzabili a fini agricoli ed in particolare si impegnano a realizzare le opere di seguito elencate, funzionali al corretto inserimento urbanistico nel contesto esistente in conformità al relativo progetto, allegato al programma agli atti del COMUNE:

a) restauro e conservazione dei manufatti di interesse paesistico ambientale (eventuale);

b) mantenimento del sistema di smaltimento delle acque piovane (obbligatorio);

c) mantenimento della stabilità del suolo attraverso \_\_\_\_\_ (eventuale);

d) costituzione e mantenimento di una zona boschiva di mq. \_\_\_\_\_ accessibile anche alla fruizione esterna (eventuale);

e) a non modificare la tipologia delle sistemazioni agrarie dei terreni che rientrano nella zona \_\_\_\_\_ (obbligatorio);

f) a non utilizzare materiali diversi dagli originali per interventi di restauro, recupero e risanamento delle opere connesse con le sistemazioni agrarie ed idrauliche (obbligatorio);

g) nel caso di restauro, recupero e risanamento conservativo di opere di sistemazione agraria ed idrauliche realizzate con materiali tradizionali, tali interventi dovranno di fatto ripristinare l'intera opera con materiali tipici della zona;

h) interventi di recupero di dissesti e di regimazione delle acque dovranno essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica (eventuale);

i) interventi di imboscamento di superfici agricole, dove autorizzati, non potranno essere monospecifici. Non potranno essere effettuati imboscamenti coetanei di superficie superiore ad ha 1 (obbligatorio);

j) le alberature e le siepi esistenti, comprese quelle perimetrali agli appezzamenti, non potranno essere rimosse. Unica eccezione per individui di Acacia (Robinia - pseudoacacia) e Albero del cielo (Ailanthus altissimo) (obbligatorio);

k) nuovi impianti di alberature e siepi dovranno utilizzare unicamente specie e cultivar indicate nell'elenco facente parte integrante della presente convenzione (obbligatorio);

l) per pertinenze delle abitazioni classificabili come giardini e parchi potranno essere utilizzate anche specie a carattere ornamentale non citate nell'elenco di cui alla lettera m) (eventuale);

m) non effettuare il taglio raso di fasce ripariali spontanee per una profondità minima dalla pertinenza idraulica di ml. 5,00 (obbligatorio);

- n) nel caso di rimozione o di nuova realizzazione di impianti arborei specializzati da frutto e/o da legno dovranno essere preferite coltivazioni locali (eventuale);
- o) nel caso di taglio di castagneti da frutto anche abbandonati è fatto obbligo di lasciare non meno di 5 piante /ha anche se senescenti o malate (eventuale);
- p) il taglio raso, anche colturale del bosco non potrà mai superare contemporaneamente il 60% della superficie boscata aziendale, con intervalli minimi di 2 anni per il taglio della superficie rimanente. Nel caso di superfici inferiori ad 1 ha tale limite non è prescritto. La superficie è intesa come catastale. Tale vincolo è inerente unicamente il corpo aziendale interessato dall'intervento oggetto della presente convenzione.

Il PROPRIETARIO presta le seguenti garanzie per la realizzazione degli interventi descritti al precedente n° 1):

- a) il PROPRIETARIO non richiederà le concessioni per la realizzazione degli edifici di progetto indicati con le lettere \_\_\_\_\_ prima di aver realizzato gli interventi ai quali sono stati relazionati al precedente n° 1);
- b) il PROPRIETARIO fornirà, contestualmente al rilascio delle concessioni edilizie relative agli edifici di progetto indicati con le lettere \_\_\_\_\_ , le fideiussioni per la realizzazione degli interventi ai quali sono stati relazionati al precedente n° 1); l'entità delle fideiussioni sarà stabilita dal Comune; le stesse saranno svincolate soltanto a seguito dell'accertamento da parte del Comune della realizzazione degli interventi;

Il PROPRIETARIO presta le seguenti garanzie per la realizzazione degli interventi descritti al precedente n° 5):

- a) fideiussione per l'importo dei lavori di sistemazione da svincolarsi al richiesta del PROPRIETARIO previo collaudo degli Uffici comunali competenti non prima di 12 mesi e non oltre 18 mesi dalla data di ultimazione degli stessi;
- b) fideiussione per l'importo dei lavori di gestione e manutenzione delle opere **referibili** ad un periodo di 5 anni e svincolabile a richiesta del PROPRIETARIO decorsi 5 anni dallo svincolo della fideiussione di cui alla lettera a) ed a condizione che il COMUNE giudichi non necessario il mantenimento della garanzia; in caso contrario la fideiussione sarà mantenuta per ulteriori 5 anni e successivamente per periodi quinquennali sino al raggiungimento della scadenza dei 20 anni di durata dell'obbligo assunto.

Il PROPRIETARIO si impegna per sé e per i suoi aventi causa ad assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione; le sanzioni saranno pari al maggior valore determinatosi per il PROPRIETARIO e per i suoi aventi causa in forza del mancato adempimento secondo una stima effettuata da una terna peritale formata da un perito nominato dal COMUNE, da un perito nominato dal PROPRIETARIO e da un perito nominato di comune accordo: in caso di assenso da parte del PROPRIETARIO la perizia potrà essere effettuata dall'Ufficio tecnico Comunale; le spese peritali sono a carico del PROPRIETARIO inadempiente; sono comunque fatte salve le modifiche al programma apportate ai sensi del comma 4 dell'articolo 42 della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1.

Il COMUNE si impegna a rilasciare gli atti di propria competenza per consentire la realizzazione del programma.

Per le eventuali controversie che potessero derivare dalla presente convenzione sarà competente il Tribunale di \_\_\_\_\_.

Il COMUNE curerà la trascrizione sui registri immobiliari degli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico del PROPRIETARIO.

A seguito dell'adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione i CONCESSIONARI rilasciano:

a) fideiussione per l'importo dei lavori di sistemazione da svincolarsi a richiesta di CONCESSIONARI previo collaudo degli Uffici comunali competenti non prima di 12 mesi e non oltre 18 mesi dalla data di ultimazione dei lavori stessi;

b) fideiussione per l'importo dei lavori di gestione e manutenzione delle opere riferibili ad un periodo di 5 anni e svincolabile a richiesta dei CONCESSIONARI decorsi 5 anni dallo svincolo della fideiussione di cui alla lettera a) ed a condizione che il COMUNE giudichi non necessario il mantenimento della garanzia; in caso contrario la fideiussione sarà mantenuta per ulteriori 5 anni e successivamente per periodi quinquennali sino al raggiungimento della scadenza dei 20 anni di durata dell'obbligo assunto.

In caso di inadempienza agli obblighi convenzionali sarà applicata una sanzione convenzionale pari a euro \_\_\_\_\_ ed i CONCESSIONARI saranno diffidati dal COMUNE ad esigere i lavori entro il termine stabilito dall'ufficio comunale competenze e comunque non superiore a 180 giorni. Decorso tale termine in assenza dell'adempimento da parte dei concessionari le somme a garanzia saranno incamerate dal COMUNE che è autorizzato sin d'ora a provvedere direttamente.

Il COMUNE si impegna a rilasciare la concessione edilizia esonerando i CONCESSIONARI dal pagamento della quota del contributo concessorio relativa agli oneri di urbanizzazione, ove dovuti, ed autorizza il mutamento della destinazione agricola dei fabbricati.

Per le eventuali controversie che potessero derivare dalla presente convenzione sarà competente il Tribunale di \_\_\_\_\_.

Il COMUNE curerà la trascrizione sui registri immobiliari degli obblighi derivanti dalla presente convenzione. Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico dei CONCESSIONARI.

**L.R. 3 gennaio 2005 n. 1 - Schema di convenzione di cui all'articolo 45 relativa al rilascio della concessione edilizia per il mutamento della destinazione agricola dei fabbricati**

Fra il Comune di \_\_\_\_\_, nella persona di \_\_\_\_\_ autorizzato ad intervenire con deliberazione del Consiglio Comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, d'ora in poi chiamato COMUNE ed i Signori:

\_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

d'ora in poi chiamati CONCESSIONARI

PREMESSO:

- 1) che i CONCESSIONARI sono proprietari di alcuni fabbricati rurali posti nel Comune di \_\_\_\_\_, individuati alla partita n° \_\_\_\_\_, al foglio di mappa n° \_\_\_\_\_ dalla/e particella/e n° \_\_\_\_\_;
- 2) che è stata presentata una richiesta di concessione edilizia con cambio della destinazione d'uso degli edifici stessi, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 45 della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1;
- 3) che in allegato alla richiesta di concessione è stato presentato un progetto esecutivo delle opere di sistemazione ambientale costituito da:
  - a) estratto catastale che individua gli edifici oggetto di concessione e le relative aree di pertinenza con indicazione della superficie (non inferiore a 2000 mq);
  - b) progetto di sistemazione ambientale;
  - c) computo metrico per l'esecuzione del progetto;
  - d) computo metrico per le opere di gestione e mantenimento;
- 4) che su tale richiesta ha espresso parere favorevole la Commissione Edilizia Comunale nella seduta del \_\_\_\_\_;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

I CONCESSIONARI si impegnano per sé e per i loro aventi causa a realizzare le opere di sistemazione ambientale di seguito elencate, funzionali al corretto inserimento urbanistico nel contesto esistente, in conformità al relativo progetto allegato alla concessione edilizia, agli atti del COMUNE:

- a) restauro e conservazione dei manufatti di interesse paesistico ambientale (eventuale);
- b) mantenimento del sistema di smaltimento delle acque piovane (obbligatorio);
- c) mantenimento della stabilità del suolo attraverso la conservazione delle sistemazioni agrarie esistenti (cigionamenti, terrazzamenti, lunette, muretti di contenimento etc.), cura e conservazione della copertura erbacea del suolo; a non modificare la destinazione colturale delle superfici boscate e comunque a non diminuirne la superficie totale (obbligatorio);
- d) non interdire alla fruizione pubblica una superficie boscata superiore al 50% del totale, comunque per una superficie interdotta totale non superiore ad ha 5; nel caso di superfici boscate inferiori ad ha 2 tale limite non persiste (eventuale);

e) a non modificare la tipologia delle sistemazioni agrarie dei terreni con valenza testimoniale – zone

---

f) a non utilizzare materiali diversi dagli originali per interventi di restauro, recupero e risanamento delle opere connesse con le sistemazioni agrarie ed idrauliche (obbligatorio);

g) nel caso di restauro, recupero e risanamento conservativo di opere di sistemazione agraria ed idrauliche realizzate con materiali tradizionali, tali interventi dovranno di fatto ripristinare l'intera opera con materiali tipici della zona (eventuale);

h) interventi di recupero di dissesti e di regimazione delle acque dovranno essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica (obbligatorio);

i) interventi di imboscimento di superfici agricole, dove autorizzati, non potranno essere monospecifici. Non potranno essere effettuati imboscimenti coetanei di superficie superiore ad ha 1 (obbligatorio);

l) le alberature e le siepi esistenti, comprese quelle perimetrali agli appezzamenti, non potranno essere rimosse. Unica eccezione per individui di Acacia (Robinia - pseudoacacia) e Albero del cielo (Ailanthus altissimo) (obbligatorio);

m) nuovi impianti di alberature e siepi dovranno utilizzare unicamente specie e cultivar indicate nell'elenco facente parte integrante della presente convenzione (obbligatorio);

n) per pertinenze delle abitazioni classificabili come giardini e parchi potranno essere utilizzate anche specie a carattere ornamentale non citate nell'elenco di cui alla lettera m) (eventuale);

o) non effettuare il taglio raso di fasce ripariali spontanee per una profondità minima dalla pertinenza idraulica di ml. 5,00 (eventuale);

p) per quanto concerne individui di castagno da frutto, presenti sul terreno oggetto della presente, è fatto obbligo la coltura ed il mantenimento delle piante e se ne autorizza l'abbattimento solo nel caso di piante morte (eventuale);

I CONCESSIONARI si impegnano altresì per sé e per i loro aventi causa ad effettuare periodici interventi di manutenzione per garantire l'efficienza delle opere di sistemazione ambientale descritte in precedenza per i venti anni successivi alla stipula della presente convenzione