



allegato 3

COMUNE DI GROSSETO

DIREZIONE GESTIONE DEL TERRITORIO

Ufficio Pianificazione Urbanistica

Il Segretario Generale

VARIANTE

al

Piano per il Territorio Aperto

Art. 1 delle N.T.A.

L.R.T. 01/2005

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

modificata a seguito di accoglimento osservazioni

IL COORDINATORE

Dott. Franco Tarsi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

P.A. Gian Paolo Fornasiero

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Dott. Luca Favali



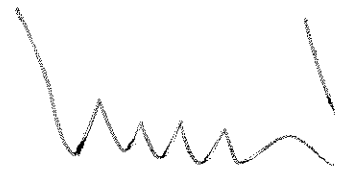
Allegato alla Deliberazione C.C.

in _____ del _____

IL DIRIGENTE

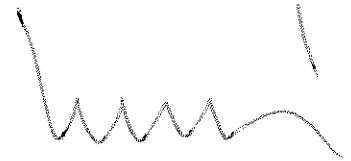
COMUNE DI GROSSETO
Direzione Gestione del Territorio
Il Direttore
(Dott. Franco Tarsi)

Settembre 2007



PREMESSA	3
QUADRO CONOSCITIVO	3
Pianificazione previgente	3
Il Piano Strutturale	3
Aspetti geologici	3
OBIETTIVI DELLA VARIANTE	4

Premessa



La presente proposta di variante, facendo seguito a quanto proposto dall'Ufficio Edilizia Privata con informativa del 03.11.2005 e alle risultanze della riunione tenutasi presso l'Assessorato all'Agricoltura in data 07.11.2005, cerca di far fronte alla problematica legata ai numerosi e concentrati frazionamenti nel Territorio Aperto.

Tale problematica è stata fortemente posta all'attenzione dell'Amministrazione da cittadini residenti in località Poggiale, che hanno rilevato il degrado derivante dalla parcellizzazione incontrollata del territorio e il forte impatto sul paesaggio e sull'ambiente che ne deriva.

QUADRO CONOSCITIVO

Pianificazione previgente

Si premette che il vigente Piano per il Territorio Aperto adottato con DCC n.89 del 29/07/03 individua, puntualmente, aree ortive già compromesse per le quali ammette l'edificazione di piccoli annessi agricoli nel limite di mc 80 (art. 20 delle N.T.A.); si evidenzia che tali aree sono numerose e rappresentano già una risposta alle esigenze sociali e ricreative domandate dai cittadini.

Il Piano prevede anche quattro aree ad orti sociali, da realizzare mediante iniziativa pubblica, per fornire ulteriore risposta al fabbisogno di tale aspettativa e, soprattutto, per contribuire a contenere il valore sul libero mercato.

Per i terreni ricadenti nei perimetri delle aree disciplinate dall'art. 20 delle N.T.A., la medesima norma condiziona la realizzazione del piccolo annesso agricolo alla dimostrazione che il terreno sia stato oggetto di frazionamento precedentemente all'adozione del Piano stesso; la finalità della Norma è evidente: non creare ulteriori polverizzazioni della proprietà fondiaria e conseguenti speculazioni.

Il Piano Strutturale

Il Piano Strutturale approvato con DCC 43/06, detta criteri edificatori e di governo del territorio aperto rilevandone la valenza strategica e confermando il Piano del Territorio Aperto di cui alla DCC 89/03. Il PS ha inoltre ulteriormente definito le Aree ad Esclusiva funzione agricola, prevedendone l'ampliamento rispetto a quelle a Prevalente funzione agricola.

Il PS consente, mediante il Regolamento Urbanistico, la sola verifica dei perimetri delle aree di cui all'art. 20 delle NTA del Territorio Aperto e l'individuazione di nuove aree, per le medesime finalità, purchè esistenti e frazionate antecedentemente l'adozione del Piano Strutturale medesimo, e quindi da ritenersi definitivamente compromesse per l'uso delle aree o delle superfici fondiarie costituenti aziende agricole.

Aspetti geologici

Da quanto espresso dai cittadini residenti in loc. Poggiale, portavoce della problematica in oggetto, si rileva, all'interno dei nuovi lotti, il fenomeno dell'eliminazione delle scoline di campo ed il posizionamento di recinzioni a ridosso di fossi consortili che, oltre a non permettere la pulizia degli stessi con mezzi meccanici, compromettono il drenaggio delle acque, aumentando il pericolo di allagamenti.

OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La presente variante al Piano del territorio Aperto è finalizzata alla salvaguardia del territorio rurale attraverso il contenimento dell'impatto ambientale che i numerosi frazionamenti esercitano sul paesaggio e sull'equilibrio idrogeologico dei terreni.

A tale fine l'art. 1 delle NTA del vigente PTA verrà integrato con il seguente testo:

- a) **Nell'ambito della gestione derivante dalla conduzione dell'Azienda Agricola da parte dell'imprenditore agricolo professionale (IAP), sono consentiti frazionamenti di proprietà non riconducibili alle combinazioni ed ai minimi indicati di seguito; fermo restando il divieto assoluto di attuare forme di utilizzo del suolo difformi e/o incompatibili con le caratteristiche agrarie e paesaggistiche territoriali, tra le quali rientra a pieno titolo il frazionamento indiscriminato di terreni in lotti ad uso orti..**
- b) **Viene inoltre fatta salva, da parte del proprietario di un fondo, la possibilità di effettuare un frazionamento che determini la costituzione di un solo appezzamento ex novo.**
- c) **Sono vietati nelle aree rurali, salvo che ciò avvenga per divisione di comproprietà tra eredi o comproprietari, comproprietà formatesi antecedentemente al 29 aprile 1995, provvedimenti dell'autorità giudiziaria, disposizioni degli enti pubblici competenti (esproprio, sistemazione dei beni civici, previsioni urbanistiche, lavori pubblici e simili) i frazionamenti di proprietà preesistenti che determinano la formazione di non più di:**
 1. - 2 nuovi appezzamenti contigui con superficie inferiore a 5000 mq
 2. - 3 nuovi appezzamenti contigui con superficie inferiore a 7000 mq
 3. - 5 nuovi appezzamenti contigui con superficie inferiore a 10000 mq
 4. - 8 nuovi appezzamenti contigui con superficie inferiore a 12000 mq

Vige inoltre il divieto di raggiungimento dei suddetti parametri minimi in fasi successive e in qualunque difformità alle combinazioni sopra indicate.

Contestualmente alla presentazione del tipo di Frazionamento, il proprietario dovrà sottoscrivere un atto d'impegno nei confronti dell'Amm.ne Comunale a non frazionare ulteriormente la proprietà residua per successivi cinque anni; tale adempimento non è richiesto laddove vi siano i presupposti e la casistica indicati al punto "a".

A partire dall'adozione della presente norma si prescrive inoltre, che nell'ambito dei terreni oggetto di frazionamento, l'uso del suolo dovrà essere compatibile con le caratteristiche territoriali e agricole, conseguentemente ne è vietato qualsiasi uso difforme (depositi, rimessaggi, ecc., ecc..) e contemporaneamente è vietata la realizzazione di nuova viabilità di servizio.



allegato 4

COMUNE DI GROSSETO
DIREZIONE GESTIONE DEL TERRITORIO
Ufficio Pianificazione Urbanistica

VARIANTE

al

Piano per il Territorio Aperto

Art. 1 delle N.T.A.

L.R.T. 01/2005

NTA VIGENTI E MODIFICATE

a seguito di accoglimento osservazioni

IL COORDINATORE

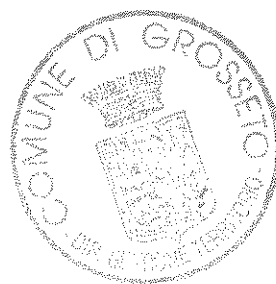
Dott. Franco Tarsi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

P.A. Gian Paolo Fornasiero

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Dott. Luca Favali



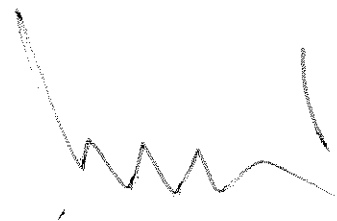
Allegato alla Deliberazione C.C.

n. _____ del _____

IL DIRIGENTE

COMUNE DI GROSSETO
Direzione Gestione del Territorio
Il Direttore
(Dott. Franco Tarsi)

Settembre 2007



Articolo 1 FINALITA' E CRITERI GENERALI DI INTERVENTO

1.1 Il Territorio Aperto è costituito dall'area del Comune di Grosseto esterna al centro urbano ed alle frazioni.

Il Piano del Territorio Aperto è finalizzato a perseguire un equilibrato assetto territoriale, rispondente sia alle esigenze espresse dalla comunità locale sia alla disponibilità delle risorse, naturali ed essenziali, combinando l'esigenza produttiva legata all'uso agricolo del suolo con interventi adatti alla fruizione turistica.

Esso costituisce variante ai sensi della L.R. 64/95 e successive modificazioni.

Integrando le informazioni contenute nel quadro conoscitivo elaborato dalla Provincia di Grosseto per la redazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, con quelle contenute nello Studio Preliminare al Piano del Territorio Aperto elaborato dal Comune di Grosseto, il presente piano costituisce una prima applicazione degli articoli 25 e 26 del Ptc provinciale.

Tale piano tutela e coordina il patrimonio storico, agricolo e naturalistico costituente il Territorio Aperto di Grosseto, considerandolo un vero e proprio bene produttivo; intende quindi mantenere e consolidare l'uso agricolo del suolo, come autonomo valore economico e, allo stesso tempo, come condizione indispensabile per la conservazione dei caratteri storici e morfologici.

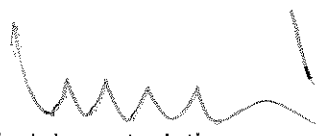
Sono individuate come specificità del territorio aperto, le sue tradizionali e caratteristiche modalità insediative, ossia il rapporto che si è instaurato storicamente fra insediamenti e territorio coltivato per ragioni economiche, produttive, sociali legate da un lato agli insediamenti collinari, dall'altro alle complessive riforme agrarie che hanno trasformato e consolidato l'attuale assetto della pianura. Tale rapporto, nelle sue differenziazioni, è rimasto ben leggibile ancora oggi; esso è predominante sia nei confronti delle strutture territoriali precedenti, che ha inglobato in se stesso, sia nei confronti degli interventi successivi, che ad esso si sono per lo più adeguati, senza nel complesso stravolgerlo.

Per tali ragioni, gli interventi possibili relativi alle trasformazioni edilizie del Territorio Aperto sono differenziati in rapporto alle caratteristiche storico- morfologiche dei diversi Ambiti Territoriali ed in relazione alle diverse classi di edifici esistenti (Art.2 delle presenti norme).

La delimitazione dei diversi Ambiti Territoriali, elencati al successivo art. 2, è conseguente all'individuazione di caratteri di omogeneità relativi al paesaggio agrario come risultato, quest'ultimo, degli aspetti naturalistici, insediativi, infrastrutturali, produttivi.

Tale delimitazione costituisce il riferimento per le possibilità di trasformazione del territorio, nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi che il Ptc provinciale ha stabilito in funzione degli Ambiti, dei Sistemi e delle Unità di paesaggio riconosciute nel Comune di Grosseto.

1.2 Il contenuto del presente articolato normativo persegue le finalità di tutela del territorio aperto con la Variante approvata dal C.C. con delib. n. 37/97 e con gli indirizzi definiti dal Ptc Provinciale.



Inoltre è non secondaria finalità della presente disciplina il migliorare la fruizione turistica del territorio aperto nel rispetto della sua prevalente funzione agricola razionalizzando le risorse (naturali, produttive, insediative ed infrastrutturali) anche attraverso la individuazione di norme e criteri la cui definizione è demandata agli strumenti urbanistici comunali da leggi statali e regionali.

Per le trasformazioni edilizie ed urbanistiche, sulla base di quanto disposto al precedente punto 1.1, al comma 4 dell'art 1 e al comma 8 dell'art. 3 della L. R. 64/95 e successive modificazioni, la presente Variante stabilisce precisi parametri di superficie fondiaria (diversi da quelli dell'art. 3, comma 2 della L.R. 64/95 e successive modificazioni) per regolare la possibilità di costruire nuovi edifici ad uso abitativo rurale in riferimento, per quantità e tipo di insediamento possibile, al carattere dei sistemi insediativi consolidatisi, nel tempo, nel Territorio Aperto di Grosseto, al tipo di risorse legate alle caratteristiche geologiche del suolo e ai tipi di colture presenti.

Diversamente le superfici fondiarie di cui al comma 2 dell'art. 3 della L. R. 64/95 e successive modificazioni, come modificate nel Ptc Provinciale, sono elementi di riferimento indispensabili per la costruzione di nuovi annessi agricoli (a seconda dell'Ambito Territoriale di appartenenza), secondo quanto previsto ai successivi Artt. 8-1° e 9-1° delle presenti norme e per gli interventi di recupero del Patrimonio edilizio esistente che si attuano mediante approvazione del Programma di miglioramento agricolo ambientale.

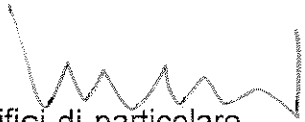
Pertanto, per la costruzione di nuovi annessi agricoli, i parametri di superficie fondiaria coincidono con le quantità minime di cui al comma 2 dell'art.3 della L. R. 64/95 e successive modificazioni e non con quelli di cui al successivo art. 2 delle presenti norme. Questi ultimi, infatti, devono intendersi validi solo per le nuove costruzioni ad uso abitativo, fatte salve le deroghe previste dalle presenti norme.

La presente normativa conferma le attività esistenti di ortoflorovivaismo e individua un preciso ambito preferenziale di localizzazione per le nuove attività ortoflorovivaistiche (disciplinate all'articolo 21 di queste N.T.A.), a cui si legano assetti del suolo particolari e diversi da quelli per le attività orticole.

Il Piano individua, nella cartografia 1:10.000, aree per l'agricoltura dell'autoconsumo e del tempo libero secondo quanto disposto dall'art. 3, comma 11 della L. R. 64/95 e dall'articolo 20 della presente disciplina.

Possono costruire nuovi annessi agricoli nel rispetto dell'art. 2 delle presenti Norme, le aziende agricole con superficie inferiore ai minimi di cui all'art. 3, comma 2, della L.R. n. 64/95 che esercitino in via prevalente attività di coltivazione in serra fissa, di allevamento di ovicaprini e di animali minori, di cinotecnica, di acquicoltura, nonché l'attività di agricoltura con metodo di produzione biologico ai sensi delle vigenti disposizioni comunitarie, nazionali e regionali che comporti l'effettuazione di colture poliennali per un impegno lavorativo non inferiore a 500 ore annue, dimostrato con PMAA.

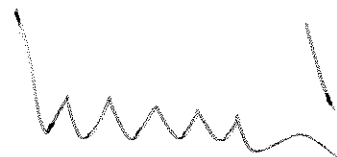
In ogni caso, comprese le aree disciplinate dall'art. 20, si prevede un vincolo di inedificabilità per quei terreni interessati da frazionamenti operati successivamente alla data di adozione della presente Variante, fatta salva la disciplina derogatoria di cui alla L.R. n. 64/95, art. 3, comma 10 e L.R. n. 25/97, art. 3, comma 6.



Costituiscono parte integrante della presente normativa gli elenchi di edifici di particolare valore storico-artistico, storico-culturale ed ambientale e storico-documentale distinti rispettivamente in elenco 1, elenco 2, elenco 3.

La presente normativa individua nelle aree a prevalente funzione agricola quelle nelle quali le aziende agrituristiche possono superare il limite di ricettività di 30 posti letto, secondo quanto disposto dall'art. 8, comma 2 e dall'art. 6, comma 1, lettera a della L. R. 76/94 e successive modificazioni, nonché dall'articolo 16 di queste N.T.A. e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal Ptc provinciale.

Sono fatti salvi dalla presente Normativa i progetti i cui Piani Aziendali sono stati già approvati ai sensi della L. R. 10/79 e le cui istanze di concessione sono state presentate all'Amministrazione Comunale prima dell'entrata in vigore della L. R. 64/95.

**Articolo 1****FINALITA' E CRITERI GENERALI DI INTERVENTO**

1.1 Il Territorio Aperto è costituito dall'area del Comune di Grosseto esterna al centro urbano ed alle frazioni.

Il Piano del Territorio Aperto è finalizzato a perseguire un equilibrato assetto territoriale, rispondente sia alle esigenze espresse dalla comunità locale sia alla disponibilità delle risorse, naturali ed essenziali, combinando l'esigenza produttiva legata all'uso agricolo del suolo con interventi adatti alla fruizione turistica.

Esso costituisce variante ai sensi della L.R. 64/95 e successive modificazioni.

Integrando le informazioni contenute nel quadro conoscitivo elaborato dalla Provincia di Grosseto per la redazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, con quelle contenute nello Studio Preliminare al Piano del Territorio Aperto elaborato dal Comune di Grosseto, il presente piano costituisce una prima applicazione degli articoli 25 e 26 del Ptc provinciale.

Tale piano tutela e coordina il patrimonio storico, agricolo e naturalistico costituente il Territorio Aperto di Grosseto, considerandolo un vero e proprio bene produttivo; intende quindi mantenere e consolidare l'uso agricolo del suolo, come autonomo valore economico e, allo stesso tempo, come condizione indispensabile per la conservazione dei caratteri storici e morfologici

Sono individuate come specificità del territorio aperto, le sue tradizionali e caratteristiche modalità insediative, ossia il rapporto che si è instaurato storicamente fra insediamenti e territorio coltivato per ragioni economiche, produttive, sociali legate da un lato agli insediamenti collinari, dall'altro alle complessive riforme agrarie che hanno trasformato e consolidato l'attuale assetto della pianura. Tale rapporto, nelle sue differenziazioni, è rimasto ben leggibile ancora oggi; esso è predominante sia nei confronti delle strutture territoriali precedenti, che ha inglobato in se stesso, sia nei confronti degli interventi successivi, che ad esso si sono per lo più adeguati, senza nel complesso stravolgerlo.

Per tali ragioni, gli interventi possibili relativi alle trasformazioni edilizie del Territorio Aperto sono differenziati in rapporto alle caratteristiche storico- morfologiche dei diversi Ambiti Territoriali ed in relazione alle diverse classi di edifici esistenti (Art.2 delle presenti norme).

La delimitazione dei diversi Ambiti Territoriali, elencati al successivo art. 2, è conseguente all'individuazione di caratteri di omogeneità relativi al paesaggio agrario come risultato, quest'ultimo, degli aspetti naturalistici, insediativi, infrastrutturali, produttivi.

Tale delimitazione costituisce il riferimento per le possibilità di trasformazione del territorio, nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi che il Ptc provinciale ha stabilito in funzione degli Ambiti, dei Sistemi e delle Unità di paesaggio riconosciute nel Comune di Grosseto.

1.2 Il contenuto del presente articolato normativo persegue le finalità di tutela del territorio aperto con la Variante approvata dal C.C. con delib. n. 37/97 e con gli indirizzi definiti dal Ptc Provinciale.

Inoltre è non secondaria finalità della presente disciplina il migliorare la fruizione turistica del territorio aperto nel rispetto della sua prevalente funzione agricola razionalizzando le risorse (naturali, produttive, insediative ed infrastrutturali) anche attraverso la individuazione di norme e criteri la cui definizione è demandata agli strumenti urbanistici comunali da leggi statali e regionali.

Per le trasformazioni edilizie ed urbanistiche, sulla base di quanto disposto al precedente punto 1.1, al comma 4 dell'art 1 e al comma 8 dell'art. 3 della L. R. 64/95 e successive modificazioni, la presente Variante stabilisce precisi parametri di superficie fondiaria (diversi da quelli dell'art. 3, comma 2 della L.R. 64/95 e successive modificazioni) per regolare la possibilità di costruire nuovi edifici ad uso abitativo rurale in riferimento, per quantità e tipo di insediamento possibile, al carattere dei sistemi insediativi consolidatisi, nel tempo, nel Territorio Aperto di Grosseto, al tipo di risorse legate alle caratteristiche geologiche del suolo e ai tipi di colture presenti.

Diversamente le superfici fondiarie di cui al comma 2 dell'art. 3 della L. R. 64/95 e successive modificazioni, come modificate nel Ptc Provinciale, sono elementi di riferimento indispensabili per la costruzione di nuovi annessi agricoli (a seconda dell'Ambito Territoriale di appartenenza), secondo quanto previsto ai successivi Artt. 8-1° e 9-1° delle presenti norme e per gli interventi di recupero del Patrimonio edilizio esistente che si attuano mediante approvazione del Programma di miglioramento agricolo ambientale.

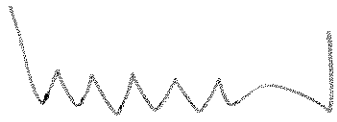
Pertanto, per la costruzione di nuovi annessi agricoli, i parametri di superficie fondiaria coincidono con le quantità minime di cui al comma 2 dell'art.3 della L. R. 64/95 e successive modificazioni e non con quelli di cui al successivo art. 2 delle presenti norme. Questi ultimi, infatti, devono intendersi validi solo per le nuove costruzioni ad uso abitativo, fatte salve le deroghe previste dalle presenti norme.

La presente normativa conferma le attività esistenti di ortoflorovivaismo e individua un preciso ambito preferenziale di localizzazione per le nuove attività ortoflorovivaistiche (disciplinate all'articolo 21 di queste N.T.A.), a cui si legano assetti del suolo particolari e diversi da quelli per le attività orticole.

Il Piano individua, nella cartografia 1:10.000, aree per l'agricoltura dell'autoconsumo e del tempo libero secondo quanto disposto dall'art. 3, comma 11 della L. R. 64/95 e dall'articolo 20 della presente disciplina.

Possono costruire nuovi annessi agricoli nel rispetto dell'art. 2 delle presenti Norme, le aziende agricole con superficie inferiore ai minimi di cui all'art. 3, comma 2, della L.R. n. 64/95 che esercitino in via prevalente attività di coltivazione in serra fissa, di allevamento di ovicapri e di animali minori, di cinotecnica, di acquicoltura, nonché l'attività di agricoltura con metodo di produzione biologico ai sensi delle vigenti disposizioni comunitarie, nazionali e regionali che comporti l'effettuazione di colture poliennali per un impegno lavorativo non inferiore a 500 ore annue, dimostrato con PMAA.

In ogni caso, comprese le aree disciplinate dall'art. 20, si prevede un vincolo di inedificabilità per quei terreni interessati da frazionamenti operati successivamente alla data di adozione della presente Variante, fatta salva la disciplina derogatoria di cui alla L.R. n. 64/95, art. 3, comma 10 e L.R. n. 25/97, art. 3, comma 6. Costituiscono parte integrante della presente normativa gli elenchi di edifici di particolare valore storico-artistico, storico-culturale ed ambientale e storico-documentale distinti rispettivamente in elenco 1, elenco 2, elenco 3.



La presente normativa individua nelle aree a prevalente funzione agricola quelle nelle quali le aziende agrituristiche possono superare il limite di ricettività di 30 posti letto, secondo quanto disposto dall'art. 8, comma 2 e dall'art. 6, comma 1, lettera a della L. R. 76/94 e successive modificazioni, nonché dall'articolo 16 di queste N.T.A. e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal Ptc provinciale.

Sono fatti salvi dalla presente Normativa i progetti i cui Piani Aziendali sono stati già approvati ai sensi della L. R. 10/79 e le cui istanze di concessione sono state presentate all'Amministrazione Comunale prima dell'entrata in vigore della L. R. 64/95.

1.3

- a) **Nell'ambito della gestione derivante dalla conduzione dell'Azienda Agricola da parte dell'imprenditore agricolo professionale (IAP), sono consentiti frazionamenti di proprietà non riconducibili alle combinazioni ed ai minimi indicati di seguito; fermo restando il divieto assoluto di attuare forme di utilizzo del suolo difformi e/o incompatibili con le caratteristiche agrarie e paesaggistiche territoriali, tra le quali rientra a pieno titolo il frazionamento indiscriminato di terreni in lotti ad uso orti.**
- b) **Viene inoltre fatta salva, da parte del proprietario di un fondo, la possibilità di effettuare un frazionamento che determini la costituzione di un solo appezzamento ex novo.**
- c) **Sono vietati nelle aree rurali, salvo che ciò avvenga per divisione di comproprietà tra eredi o comproprietari, comproprietà formatesi antecedentemente al 29 aprile 1995, provvedimenti dell'autorità giudiziaria, disposizioni degli enti pubblici competenti (esproprio, sistemazione dei beni civici, previsioni urbanistiche, lavori pubblici e simili) i frazionamenti di proprietà preesistenti che determinano la formazione di non più di:**
 1. - 2 nuovi appezzamenti contigui con superficie inferiore a 5000 mq
 2. - 3 nuovi appezzamenti contigui con superficie inferiore a 7000 mq
 3. - 5 nuovi appezzamenti contigui con superficie inferiore a 10000 mq
 4. - 8 nuovi appezzamenti contigui con superficie inferiore a 12000 mq

Vige inoltre il divieto di raggiungimento dei suddetti parametri minimi in fasi successive e in qualunque difformità alle combinazioni sopra indicate.

Contestualmente alla presentazione del tipo di Frazionamento, il proprietario dovrà sottoscrivere un atto d'impegno nei confronti dell'Amm.ne Comunale a non frazionare ulteriormente la proprietà residua per successivi cinque anni; tale adempimento non è richiesto laddove vi siano i presupposti e la casistica indicati al punto "a".

A partire dall'adozione della presente norma si prescrive inoltre, che nell'ambito dei terreni oggetto di frazionamento, l'uso del suolo dovrà essere compatibile con le caratteristiche territoriali e agricole, conseguentemente ne è vietato qualsiasi uso difforme (depositi, rimessaggi, ecc., ecc..) e contemporaneamente è vietata la realizzazione di nuova viabilità di servizio.