

TITOLO XI
AREE PER USI SPECIALISTICI

art.163	Aree per usi specialistici / Contenuti e finalità
---------	---------------------------------------------------

Capo I - Usi e/o attività turistico-ricettive o ricreative	
art. 164	Edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nelle aree urbane
art. 165	Aree per strutture turistico-ricettive nel territorio rurale
art. 166	Aree per campeggi
art. 167	Aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto

Capo II - Usi e/o attività produttive e/o commerciali	
art. 168	Edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale
art. 169	Aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli
art. 170	Aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto
art. 171	Aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione
art. 172	Aree per impianti di autodemolizione

Art. 163 – AREE PER USI SPECIALISTICI / CONTENUTI E FINALITA'

1. Il presente Titolo contiene specifiche disposizioni per l'uso e/o la trasformazione di immobili ed aree destinate o destinabili ad usi e/o attività di carattere specialistico condotte da soggetti privati, singoli o associati. In ragione del carattere permanente, temporaneo o reversibile di tali usi e/o attività, negli articoli che disciplinano le singole aree sono specificate a seconda dei casi:

- i limiti di intervento consentiti;
- le garanzie per la completa esecuzione degli interventi e per la corretta conduzione delle attività previste;
- le garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso, ovvero per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in caso di cessazione dell'attività.

2. La disciplina di cui al presente Titolo è articolata come segue:

a) Capo I - Usi e/o attività turistico-ricettive o ricreative:

- edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nelle aree urbane
- aree per strutture turistico-ricettive nel territorio rurale
- aree per campeggi
- aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto

b) Capo II - Usi e/o attività produttive e/o commerciali:

- edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale
- aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli
- aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto
- aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione
- aree per impianti di autodemolizione

Le aree destinate o destinabili agli usi specialistici sopra elencati sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

3. Le disposizioni di cui al presente Titolo concorrono alla disciplina dell'uso dei suoli e/o del patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale, costituendo integrazione e complemento della disciplina contenuta nei Titoli VII, VIII, IX e X delle presenti norme. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

4. Le disposizioni di cui al presente Titolo sono integrate dalle specifiche disposizioni di dettaglio dettate:

- dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'art. 6 delle presenti norme;
- dal Regolamento Edilizio.

CAPO I - USI E/O ATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVE O RICREATIVE

Art. 164 - EDIFICAZIONE ESISTENTE A DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA NELLE AREE URBANE

1. Negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono individuati con apposito segno grafico gli edifici esistenti interamente adibiti ad attività alberghiere o usi turistico-ricettivi, ricadenti nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme.

2. Sugli edifici di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, a condizione che non comportino modifiche della destinazione d'uso.

3. Fermo restando quanto specificato al punto 2, sono consentiti ampliamenti *una tantum* pari ad un massimo del 10% della superficie utile lorda (Sul) legittima esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico - realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione, limitatamente agli edifici o parti di essi per i quali esso sia consentito sulla base della disciplina di cui al Titolo VII - ma comunque nel rispetto di un rapporto di copertura (Rc) non superiore al 60% e di un'altezza massima (Hmax) non superiore a quella degli edifici immediatamente adiacenti.

Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni volumetriche sono consentiti solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

4. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi riferiti ad interventi comportanti incrementi di superficie utile lorda (Sul) è subordinato alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia del mantenimento della destinazione d'uso turistico-ricettiva. Per tali interventi devono essere inoltre assicurate le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale previste dall'art. 13 punto 2 lett. f) per la specifica destinazione d'uso, nonché, ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione di cui all'art. 14.

Art. 165 - AREE PER STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE NEL TERRITORIO RURALE

1. Sono le aree che ospitano, o sono destinate ad ospitare, le principali strutture alberghiere e/o turistico-ricettive ricadenti nel territorio rurale, ivi comprese le relative attrezzature di corredo e di servizio. Negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:10.000 sono individuate con apposito segno grafico le seguenti aree:

Area "Roveta":

Oltre agli interventi urbanistico-edilizi consentiti dalla disciplina di cui al Titolo VII sulla base della classificazione attribuita ai fabbricati esistenti (Classi 3, 4, 7 e volumi secondari VS), sono ammessi ampliamenti *una tantum* nei limiti del 10% della volumetria legittimamente esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, purché tali interventi garantiscano comunque il rispetto degli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti il complesso edilizio.

Gli interventi sulle aree esterne sono soggetti al rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 68 e 80, sulla base delle perimetrazioni riportate negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:10.000.

Max numero di posti letto ammessi: - n° 130 senza incrementi volumetrici
- n° 160 in caso di incrementi volumetrici

Area "Masseto":

Oltre agli interventi urbanistico-edilizi consentiti dalla disciplina di cui al Titolo VII sulla base della classificazione attribuita al fabbricato esistente (Classe 8), sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione (parziale o totale), ampliamenti volumetrici, nonché interventi di nuova edificazione, che comunque non possono comportare la realizzazione di una superficie utile lorda (Sul) complessiva - comprensiva delle consistenze esistenti - superiore a mq 1.400.

Altezza massima (Hmax): ml 10

Max numero di posti letto ammessi: n° 60

Area "Lebbiano":

Sugli edifici realizzati in applicazione della disciplina di cui alla previgente strumentazione urbanistica generale sono consentiti interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R2'.

Max numero di posti letto ammessi: n° 25

Area "Sorgente Roveta":

Per il recupero e il riuso a fini turistico-ricettivi dell'immobile esistente possono essere eseguiti gli interventi urbanistico-edilizi consentiti dalla disciplina di cui al Titolo VII sulla base della classificazione ad esso attribuita (Classe 6), purché tali interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia 'R3' e garantiscano comunque il rispetto degli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio. L'intervento di recupero presuppone la contestuale esecuzione di opere di manutenzione e adeguamento della viabilità vicinale di accesso, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 61.

Max numero di posti letto ammessi: n° 80.

2. Nelle aree di cui trattasi sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- alberghiera;
- turistico-ricettiva;
- ristorazione e/o pubblici esercizi, limitatamente a quelli di corredo all'attività alberghiera o turistico-ricettiva.

Sono fatte salve eventuali disposizioni di dettaglio dettate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'art. 6 delle presenti norme.

3. Le dotazioni di parcheggio a servizio delle attività alberghiere o turistico-ricettive sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13 punto 2 lett. f) per la specifica destinazione d'uso. La loro progettazione e realizzazione deve essere particolarmente curata dal punto di vista dell'inserimento nel contesto paesaggistico, evitando rigide strutturazioni e/o geometrizzazioni degli spazi destinati.

4. La realizzazione di piscine o altre attrezzature di corredo a servizio delle attività di cui al presente articolo è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 154. Per le autorimesse pertinenziali sono consentite deroghe alle disposizioni di cui all'art. 153 punto 1, a condizione che le stesse siano collocate entro la proiezione dell'edificio o complesso edilizio. Per i volumi tecnici si applicano le disposizioni di cui all'art. 153 punto 2.

5. Gli interventi urbanistico-edilizi eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R1' sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo - o in alternativa di un Progetto Unitario esteso all'intera area, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 21 delle presenti norme - ed alla stipula di una convenzione contenente idonee garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso alberghiera e/o turistico-ricettiva.

Art. 166 - AREE PER CAMPEGGI

1. Nell'area individuata con apposito segno grafico negli elaborati di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, situata in località 'La Querce' all'interno dell'ambito territoriale AT2 "Fascia pedecollinare del Vingone e della Greve", è consentita la realizzazione di un campeggio di elevato livello qualitativo dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico, della compatibilità ambientale e dei servizi all'utenza.

2. E' prescritto il rispetto delle seguenti disposizioni:

- la capacità ricettiva massima non può superare le 280 piazzole complessive, destinabili a tende, autocaravan e/o roulotte. La superficie complessiva destinata alle piazzole e alla viabilità interna non deve essere superiore al 40% della superficie territoriale (St) dell'insediamento;
- la superficie utile lorda (Sul) complessiva delle attrezzature di servizio (uffici, spaccio, bar/ristorante, etc.) non può superare i 400 mq. Il Regolamento Urbanistico consente la realizzazione di tali attrezzature solo in quanto funzionali ed indispensabili per la conduzione dell'attività di campeggio. Per tali strutture stabili sono quindi preclusi utilizzi diversi da quelli accessori al campeggio, e comunque da quelli individuati nella convenzione di cui al successivo punto 3. In ipotesi di cessazione dell'attività di campeggio per tali attrezzature stabili sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 99 riferite alle strutture private di uso pubblico e collettivo;
- la definizione dell'assetto complessivo del campeggio - ed in particolare delle parti site in prossimità della linea di elettrodotto ad alta tensione - è subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici e, più in generale, a quanto prescritto all'art. 102 punti 1.3, 1.4 e 1.5 delle presenti norme. Deve essere in ogni caso garantito il rispetto dei limiti previsti dalle normative vigenti in caso di permanenza continuativa di persone, riducendo al minimo livello possibile le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza;
- deve essere dimostrata l'autosufficienza idrica del campeggio, mediante apposito studio che analizzi le caratteristiche idrogeologiche, geometriche e di potenzialità degli acquiferi utilizzabili nella zona, mettendole in relazione, mediante calcoli di dettaglio, con la capienza ricettiva, la dotazione prevista di personale di servizio e l'estensione della struttura;
- deve essere garantito il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. g) per quanto riguarda gli scarichi idrici fuori fognatura;
- in tutta l'area destinata a campeggio devono essere impiegate pavimentazioni amovibili, permeabili o semipermeabili, al fine di consentire agevoli operazioni di recupero ambientale in caso di cessazione dell'attività. Le piazzole per le tende devono essere realizzate con fondo inerbito; le piazzole per autocaravan e roulotte devono parimenti essere realizzate con fondo inerbito o comunque permeabile;
- devono essere mantenute le alberature di alto fusto e l'orografia naturale del terreno, fatti salvi modesti livellamenti (nella misura strettamente necessaria) da realizzarsi facendo ricorso ai metodi tradizionalmente usati per le sistemazioni idraulico-agrarie nel territorio rurale;
- l'assetto complessivo del campeggio deve rispettare le regole fondanti del paesaggio agrario tipico dei luoghi: ad esse deve ispirarsi ogni sistemazione prevista, ivi compreso l'impianto di nuovi esemplari di specie arboree ed arbustive. Devono essere in ogni caso evitate artificiose strutturazioni e/o geometrizzazioni degli spazi destinati alle piazzole, ai percorsi, alle strutture di servizio;
- i servizi igienici devono essere ricavati all'interno di strutture realizzate con materiali leggeri, facilmente asportabili in caso di cessazione dell'attività;
- deve essere prevista una fascia di protezione di almeno 20 ml, misurati dal confine di proprietà del complesso immobiliare residenziale denominato 'La Querce', con idonee sistemazioni a verde;
- devono essere osservate le specifiche prescrizioni dettate dal Regolamento Edilizio ("*Norme Regolamentari per il territorio rurale*").

3. La realizzazione del campeggio è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Piano Attuativo - o in alternativa di un Progetto Unitario esteso all'intera area, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 21 delle presenti norme - ed alla stipula di una convenzione contenente idonee garanzie sulle modalità di gestione dell'insediamento. La convenzione regola tra l'altro:

- la preventiva o contestuale realizzazione delle necessarie opere di adeguamento viario, secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali;
- le garanzie dovute dal privato per il mantenimento della destinazione a servizio del campeggio delle strutture stabili realizzate (uffici, spaccio, bar/ristorante, etc.), nonché per la destinazione delle medesime a finalità pubbliche o di interesse pubblico in caso di cessazione dell'attività;

- l'eventuale utilizzo delle strutture stabili di servizio durante il periodo di chiusura stagionale del campeggio;
- la rimozione di tutte le strutture e sistemazioni reversibili e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale in caso di cessazione dell'attività.

4. Nelle more dell'attuazione delle previsioni di cui al presente articolo, nell'area di cui trattasi sono consentite le attività di cui all'art. 156 delle presenti norme, a condizione che non comportino la realizzazione di annessi agricoli stabili o comunque di strutture di tipo permanente che rechino pregiudizio o riducano la fattibilità del campeggio.

Art. 167 - AREE PER ATTIVITA' CULTURALI E/O RICREATIVE ALL'APERTO

1. Negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 sono individuate con apposito segno grafico le aree, totalmente o parzialmente inedificate, nelle quali è ammessa la conduzione di attività culturali e/o ricreative all'aperto gestite da soggetti privati, singoli o associati.

2. A supporto delle attività di cui al punto 1 sono utilizzate le eventuali consistenze legittime esistenti adatte allo scopo, sulle quali sono ammessi interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R2'.

In assenza di edifici o manufatti legittimi esistenti utilizzabili allo scopo possono essere installate nelle aree di cui trattasi strutture in materiali leggeri, facilmente asportabili in caso di cessazione dell'attività, purché con rapporto di copertura (Rc) complessivamente non superiore al 3% dell'area dell'insediamento, e comunque non eccedenti i 40 mq complessivi di superficie coperta (Sc). Nel calcolo del Rc e della Sc massima consentita devono essere comprese le eventuali consistenze edilizie legittime esistenti di cui si preveda il mantenimento.

L'area dell'insediamento deve in ogni caso risultare permeabile, ed essere mantenuta priva di pavimentazioni, nella misura minima dell'80%.

3. L'efficacia dei titoli abilitativi per la sistemazione delle aree e l'esercizio dell'attività è in ogni caso condizionata:

- all'eliminazione di eventuali condizioni di degrado e/o di consistenze edilizie incongrue;
- alla contestuale realizzazione di sistemazioni a verde che si rendano eventualmente necessarie per garantire un adeguato inserimento nel contesto di riferimento, facendo ricorso alle specie arboree e arbustive indicate dal Regolamento Edilizio;
- alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia della completa esecuzione degli interventi di cui sopra, nonché della corretta conduzione dell'attività da parte degli aventi titolo. L'atto d'obbligo garantisce inoltre, in caso di cessazione dell'attività, la rimessa in pristino dello stato dei luoghi (compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate) e l'esecuzione di eventuali operazioni di recupero ambientale.

4. Nelle more dell'insediamento delle attività consentite dal presente articolo, ovvero in caso di cessazione di tali attività (fermo restando quanto stabilito dal precedente punto 3), nelle aree di cui trattasi si applicano le disposizioni di cui ai Titoli VIII, IX o X relative ai singoli tessuti, aree o ambiti territoriali individuati negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000. Sugli eventuali edifici o manufatti legittimi esistenti si applicano le disposizioni di cui al Titolo VII delle presenti norme in funzione della classificazione ad essi attribuita.

CAPO II - USI E/O ATTIVITÀ PRODUTTIVE E/O COMMERCIALI

Art. 168 - EDIFICI SPECIALISTICI ESISTENTI A DESTINAZIONE COMMERCIALE

1. Negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono individuati con apposito segno grafico gli edifici a carattere specialistico esistenti nelle aree urbane di cui al Titolo VIII interamente destinati ad attività commerciali al dettaglio.

2. Sugli edifici di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al successivo punto 4.

3. Fermo restando quanto specificato al punto 2, sono consentiti ampliamenti *una tantum* pari ad un massimo del 5% della superficie utile lorda (Sul) legittima esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico - realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica, ove consentito dalle norme di cui al Titolo VII - purché ciò non comporti incremento della superficie di vendita (Sv) oltre i limiti fissati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'art. 6 delle presenti norme. Nelle more dell'entrata in vigore di tale disciplina si applicano le disposizioni di cui all'art. 6 punto 6.

Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni funzionali o volumetriche - come definite dagli artt. 27 e 28 delle presenti norme - sono consentiti solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

4. Fermo restando il mantenimento della destinazione commerciale al dettaglio per una quota non inferiore al 70% della superficie utile lorda (Sul) di ciascun edificio, è consentito l'inserimento di attività complementari quali pubblici esercizi, attività private di servizio alla persona, artigianato di servizio in funzione della residenza.

5. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi riferiti ad interventi comportanti incrementi di superficie utile lorda (Sul) è subordinato alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia del mantenimento della destinazione d'uso nei termini specificati al punto 4. Per tali interventi devono essere inoltre assicurate le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione previste dagli artt. 13 e 14 per la specifica destinazione d'uso.

Art. 169 - AREE PER ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI

1. In queste aree del territorio rurale, ricadenti nell'ambito territoriale AT5 "*Pendici collinari meridionali*", insistono opifici ed impianti di attività produttive direttamente legate alla produzione agricola, condotte da aziende specializzate nel settore. Le aree di cui trattasi sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:10.000.

2. Sugli edifici e/o complessi edilizi siti nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, a condizione che non comportino modifiche della destinazione d'uso.

3. Fermo restando quanto specificato al punto 2, sono consentiti ampliamenti *una tantum* pari ad un massimo del 10% della Sul legittima esistente o assentita alla data di adozione del Regolamento Urbanistico - realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica, ove consentito dalle norme di cui al Titolo VII - ma comunque nel rispetto di un'altezza massima (Hmax) di ml 7,50. E' permessa un'altezza maggiore solo per attrezzature tecnologiche e per gli speciali impianti necessari all'attività produttiva.

Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni volumetriche sono consentiti solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio o del complesso edilizio preesistente, e garantisca un corretto inserimento nel contesto rurale di riferimento.

4. Nelle aree di cui trattasi sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con i relativi uffici, depositi di merci e materiali (esclusivamente al coperto), spazi per portierato e sorveglianza;
- commercio al dettaglio di prodotti agricoli tipici, nei limiti stabiliti dalla "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" di cui all'art. 6 delle presenti norme. Nelle more dell'entrata in vigore di tale disciplina si applicano le disposizioni di cui all'art. 6 punto 6.

La realizzazione delle dotazioni di parcheggio a servizio delle attività di cui al presente articolo deve essere particolarmente curata dal punto di vista dell'inserimento nel contesto paesaggistico, evitando rigide strutturazioni e/o geometrizzazioni degli spazi ad esse destinati.

5. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi relativi ad interventi che comportino incrementi di parametri quali la superficie utile lorda (Sul), il volume (V), la superficie utile (Su), il numero delle unità immobiliari, presuppone la sottoscrizione da parte dell'azienda specializzata di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, contenente idonee garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso produttiva esclusivamente finalizzata alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli.

6. Per le aziende agricole di cui all'art. 142 punto 1 lett. a) e b) le disposizioni procedurali di cui al punto 5 costituiscono una opzione alternativa alla presentazione di un P.M.A.A. in applicazione delle vigenti norme regionali e delle specifiche di cui all'art. 143. Nell'ipotesi della presentazione di un P.M.A.A. è comunque prescritto il rispetto delle altre limitazioni e/o prescrizioni dettate dal presente articolo.

7. Per quanto riguarda la possibilità di realizzare impianti di distribuzione carburanti utilizzando parte dell'area per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli attestata lungo la S.P. n° 12 'Empolese' si fa diretto rinvio a quanto specificamente previsto dal "*Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio comunale*".

Art. 170 - AREE PER IL DEPOSITO O L'ESPOSIZIONE DI MERCI E/O MATERIALI ALL'APERTO

1. Sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 le aree, site in contesti periurbani o di margine, destinate o destinabili a deposito e/o ad esposizione all'aperto di merci, mezzi e/o materiali ingombranti, quali (a titolo esemplificativo):

- arredi e attrezzature da giardino;
- materiali edili;
- manufatti reversibili per agricoltura amatoriale;
- autoveicoli, motoveicoli, autocaravan, natanti;
- macchine agricole.

2. Fermo restando il rispetto dei limiti specificati al successivo punto 4, nelle aree di cui al presente articolo sono altresì consentiti:

- la commercializzazione all'ingrosso e al dettaglio delle merci e/o dei materiali esposti, con i rispettivi uffici e spazi di vendita;
- il ricovero dei mezzi di trasporto e/o di servizio necessari per le attività insediate in loco o in altra sede;
- la realizzazione di parcheggi privati non pertinenziali all'aperto;
- l'utilizzo di spazi coperti per portierato e sorveglianza.

3. Fermo restando quanto disposto dal successivo punto 7, sulle eventuali consistenze edilizie legittime esistenti nell'area dell'insediamento sono consentite le seguenti categorie di intervento urbanistico-edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia 'R1' e 'R2';
- sostituzione edilizia anche a parità di volume (V), fermo restando il rispetto dei parametri indicati al punto 4.

Le disposizioni di cui sopra si applicano anche in deroga alle limitazioni di cui all'art. 122, fermo restando il rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Nelle more della stipula della convenzione di cui al punto 7, sulle consistenze edilizie legittime eventualmente esistenti nelle aree di cui al presente articolo sono comunque consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

4. Fermo restando quanto disposto dal successivo punto 7, a servizio delle attività di cui al presente articolo è altresì ammessa:

- a) per attività di deposito e/o esposizione, senza commercializzazione in sito delle merci esposte: l'installazione di box e/o tettoie in materiali leggeri facilmente asportabili, con altezza massima (Hmax) di ml 3,50. Comprendendo nel calcolo le eventuali consistenze edilizie legittime esistenti (o ricavate mediante interventi di sostituzione edilizia), l'installazione di tali manufatti deve rispettare un rapporto di copertura (Rc) complessivamente non superiore al 10% dell'area dell'insediamento, e comunque una superficie coperta (Sc) non eccedente i 40 mq complessivi. L'area dell'insediamento deve in ogni caso risultare permeabile, ed essere mantenuta priva di pavimentazioni, nella misura minima del 75%;
- b) per attività di deposito e/o esposizione con commercializzazione in sito delle merci esposte: l'installazione di tettoie e/o strutture in materiali leggeri facilmente asportabili, con altezza massima (Hmax) di ml 4,00. Comprendendo nel calcolo le eventuali consistenze edilizie legittime esistenti (o ricavate mediante interventi di sostituzione edilizia), l'installazione di tali manufatti deve rispettare un rapporto di copertura (Rc) complessivamente non superiore al 25% dell'area dell'insediamento, e comunque una superficie coperta (Sc) non eccedente gli 80 mq complessivi. L'area dell'insediamento deve in ogni caso risultare permeabile, ed essere mantenuta priva di pavimentazioni, nella misura minima del 50%.

5. Nelle aree, o porzioni di esse, ricadenti nelle fasce di rispetto previste dal vigente Codice della Strada sono vietati gli interventi di sostituzione edilizia, l'installazione delle consistenze edilizie di cui al punto 4, nonché qualsiasi intervento comportante incremento di volume (V) o di superficie coperta (Sc). In tali fasce sono comunque fatte salve le competenze degli Enti ed organismi preposti in ordine agli usi ed interventi consentiti dal presente articolo.

Le consistenze edilizie a servizio dell'attività possono essere collocate anche all'interno delle linee di arretramento autostradale e stradale di cui all'art. 91, ove più ampie delle fasce di rispetto previste dal vigente Codice della Strada.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, IV e VI - e con esclusivo riferimento alle aree di cui al presente articolo - è consentito previo rilascio di titolo abilitativo il mantenimento di eventuali consistenze edilizie realizzate sulla base di autorizzazioni amministrative a carattere temporaneo rilasciate in data antecedente all'adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'insediamento venga corredato delle dotazioni di parcheggio previste dagli artt. 13 e 14 per la specifica destinazione d'uso;
- siano rispettati i limiti prescritti dal precedente punto 4 per quanto riguarda il rapporto di copertura (Rc), l'altezza massima (Hmax), e la superficie permeabile di pertinenza (Spp);
- sia ottemperato a quanto disposto dal successivo punto 7;
- sia integralmente corrisposto il contributo per oneri di urbanizzazione (compreso il contributo sul costo di costruzione, se dovuto).

7. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi per la realizzazione dell'insediamento e l'esercizio dell'attività è in ogni caso condizionata:

- al rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme;
- alla realizzazione o all'adeguamento della viabilità di accesso al lotto in relazione alle attività presenti o da insediare. Tale viabilità deve essere debitamente asfaltata o comunque realizzata con tecniche e materiali atti ad evitare il sollevamento delle polveri da parte degli automezzi in transito;
- alla contestuale esecuzione - all'interno dell'area dell'insediamento e/o nelle aree immediatamente circostanti - di interventi finalizzati a garantire un adeguato inserimento nel contesto di riferimento, anche mediante sistemazioni a verde finalizzate alla compensazione ambientale e alla mitigazione degli impatti visuali, facendo ricorso alle specie arboree e arbustive indicate dal Regolamento Edilizio. Tali interventi sono oggetto di specifici studi progettuali a cura e spese del privato;
- all'installazione di pannellature, o di altri sistemi di pari efficacia, allo scopo di abbattere sensibilmente i livelli di inquinamento acustico per le eventuali abitazioni presenti in loco
- alla stipula di un'apposita convenzione registrata e trascritta a garanzia della completa esecuzione degli interventi di inserimento paesaggistico di cui sopra, nonché della corretta conduzione dell'attività da parte di soggetti in possesso di idonei requisiti. La convenzione, registrata e trascritta, garantisce inoltre, in caso di cessazione dell'attività, la rimessa in pristino dello stato dei luoghi (compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate) e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale.

8. Nelle more dell'insediamento delle attività consentite, ovvero in caso di cessazione di tali attività (fermo restando quanto stabilito dal precedente punto 7), si applicano le disposizioni di cui all'art. 135 delle presenti norme.

Art. 171 - AREE PER IL DEPOSITO E LO STOCCAGGIO DI MATERIALI EDILI E/O PER LA MESSA IN RISERVA DI RIFIUTI INERTI NON PERICOLOSI DERIVANTI DA DEMOLIZIONE

1. Fermo restando il rispetto delle disposizioni dettate dai Titoli III, IV, V e VI, in queste aree, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono ammessi esclusivamente:

- il deposito e lo stoccaggio a cielo libero di inerti e materiali edili (fatta eccezione per box prefabbricati e container per attività di cantiere), non a fini di esposizione o di commercializzazione;
- la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione.

E' tassativamente escluso il deposito o lo stoccaggio di tutto ciò che deve essere obbligatoriamente conferito nelle discariche autorizzate allo scopo, nonché di ogni altro tipo di merci, materiali o mezzi.

2. Fermo restando quanto disposto dal successivo punto 4, a servizio delle attività di cui trattasi è ammessa l'installazione di box e/o tettoie in materiali leggeri facilmente asportabili, con altezza massima di ml 5,00. Comprendendo nel calcolo le eventuali consistenze edilizie legittime esistenti (o ricavate mediante interventi di sostituzione edilizia), l'installazione di tali manufatti deve rispettare un rapporto di copertura (Rc) complessivamente non superiore al 10% dell'area dell'insediamento, e comunque una superficie coperta (Sc) non eccedente i 100 mq complessivi per ciascuna perimetrazione individuata dal Regolamento Urbanistico. L'area dell'insediamento deve in ogni caso risultare permeabile, ed essere mantenuta priva di pavimentazioni, nella misura minima del 75%.

3. Fermo restando quanto disposto dal successivo punto 4, sulle eventuali consistenze edilizie legittime esistenti nell'area dell'insediamento sono consentite le seguenti categorie di intervento urbanistico-edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia 'R1' e 'R2';
- sostituzione edilizia anche a parità di volume (V), fermo restando il rispetto dei parametri indicati al punto 2.

Le disposizioni di cui sopra si applicano anche in deroga alle limitazioni di cui all'art. 122, fermo restando il rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Nelle more della stipula della convenzione di cui al punto 5, sulle consistenze edilizie legittime eventualmente esistenti nelle aree di cui al presente articolo sono comunque consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

4. Nelle aree, o porzioni di esse, ricadenti nelle fasce di rispetto previste dal vigente Codice della Strada sono vietati gli interventi di sostituzione edilizia, l'installazione dei box e/o delle tettoie di cui al punto 2, nonché qualsiasi intervento comportante incremento di volume (V) o di superficie coperta (Sc). Sono comunque fatte salve le competenze degli Enti ed organismi preposti.

Le consistenze edilizie a servizio dell'attività possono essere collocate anche all'interno delle linee di arretramento autostradale e stradale di cui all'art. 91, ove più ampie delle fasce di rispetto previste dal vigente Codice della Strada.

5. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi per la realizzazione dell'insediamento e l'esercizio dell'attività è in ogni caso condizionata:

- al rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme;
- all'esistenza di viabilità di accesso al lotto idonea per il transito di automezzi pesanti ovvero, in difetto, alla sua realizzazione o adeguamento. Tale viabilità deve essere debitamente asfaltata o comunque realizzata con tecniche e materiali atti ad evitare il sollevamento delle polveri da parte degli automezzi in transito;
- alla dimostrazione della piena accessibilità degli eventuali fondi agricoli retrostanti l'area dell'insediamento;
- all'esecuzione di adeguati interventi di mitigazione degli impatti ambientali all'interno dell'area dell'insediamento o nelle aree immediatamente circostanti, secondo le specifiche dettate dal Regolamento Edilizio. Tali interventi comprendono l'installazione di pannellature, o di altri sistemi di pari efficacia, allo scopo di abbattere sensibilmente i livelli di inquinamento acustico per le eventuali abitazioni presenti in loco;

- alla stipula di un'apposita convenzione a garanzia della completa esecuzione degli interventi di mitigazione di cui sopra nonché della corretta conduzione dell'attività da parte di soggetti in possesso di idonei requisiti. La convenzione garantisce inoltre, in caso di cessazione dell'attività, l'integrale rimessa in pristino dello stato dei luoghi (compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate) e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale.

6. E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare specifiche prescrizioni atte a garantire che la realizzazione dell'insediamento non rechi alterazioni all'ecosistema e che l'attività sia condotta nel rispetto dell'ambiente, in ottemperanza alle vigenti norme in materia.

7. Nelle more dell'insediamento delle attività consentite, ovvero in caso di cessazione di tali attività (fermo restando quanto stabilito dal precedente punto 5), si applicano le disposizioni di cui al Titolo IX delle presenti norme (artt. 135, 137 e 139) con riferimento alle indicazioni contenute negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

Art. 172 - AREE PER IMPIANTI DI AUTODEMOLIZIONE

1. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 le aree destinate in via esclusiva ad impianti di stoccaggio e trattamento di veicoli a motore, rimorchi e simili.
2. In tali aree è consentita la realizzazione di consistenze edilizie e/o la trasformazione di consistenze legittime esistenti solo per quanto strettamente funzionale all'esercizio delle attività sopra indicate. L'ammissibilità degli interventi è in ogni caso subordinata al nulla-osta degli Enti ed organi competenti. Non sono comunque ammessi incrementi di superficie coperta (Sc) o di altezza massima (Hmax) rispetto ai progetti assentiti dagli Enti ed organi competenti in data antecedente all'adozione del Regolamento Urbanistico. Le disposizioni di cui al presente articolo prevalgono sulle eventuali diverse disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo VII sulla base della classificazione attribuita alle consistenze edilizie esistenti.
3. I manufatti necessari all'attività possono essere collocati anche all'interno delle linee di arretramento autostradale e stradale di cui all'art. 91, ove più ampie delle fasce di rispetto previste dal vigente Codice della Strada.
4. Fermo restando il rispetto delle specifiche disposizioni del Codice Civile in materia di distanze, e fatto salvo quanto stabilito dall'art. 16, non si applicano alle aree di cui trattasi le disposizioni di cui all'art. 17 in materia di distanze minime dei fabbricati dai confini.
5. Nelle aree di cui al presente articolo la realizzazione di volumetrie e manufatti di qualsiasi genere - ovvero la trasformazione di manufatti legittimi esistenti, anche in deroga alle limitazioni di cui all'art. 122 - è subordinata all'assunzione da parte degli aventi titolo di specifici obblighi, registrati e trascritti, a garanzia:
 - del corretto utilizzo e del mantenimento della destinazione d'uso dell'area, ivi comprese le volumetrie, i manufatti e gli impianti su di essa previsti e/o già esistenti;
 - della non trasferibilità delle consistenze esistenti e di quelle realizzate a soggetti che svolgano attività diverse da quelle previste dal presente articolo;
 - della rimozione delle volumetrie esistenti e/o realizzate, nonché delle eventuali opere di bonifica del sito, in caso di cessazione dell'attività.
6. Non è consentita in alcun modo la modifica della destinazione d'uso delle volumetrie, manufatti e impianti realizzati, neanche in assenza di opere edilizie. In caso di esercizio di attività diverse da quelle consentite dal presente articolo, l'intero insediamento sarà considerato come posto in essere in assenza di titolo abilitativo.
7. E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare specifiche prescrizioni atte a garantire che l'attività sia condotta nel rispetto dell'ambiente, in ottemperanza alle vigenti norme in materia.
8. Fermo restando quanto stabilito dai precedenti punti 5 e 6, in caso di cessazione dell'attività si applicano alle aree di cui trattasi le disposizioni di cui all'art. 135.