

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**  
**VARIANTE n° 72 al PRGC**  
**(zona D2.2.1 - ambito “Fiumesino Nord”)**



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**progettista:**

Bertin arch. Giovanni

viale Venezia, 86  
Fontanafredda (PN) 33074

ottobre 2016

# ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PRGC VIGENTE

## Art. 20 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D2.2”

### INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO

---

#### 20.1 Individuazione zona

---

Corrisponde alle aree destinate all'insediamento di nuove attività produttive entro aree soggette a PRPC di nuova formazione.

---

#### 20.2 Modalità di attuazione

---

Attuazione indiretta mediante PRPC, di iniziativa pubblica o privata.

Alla scadenza, continueranno ad applicarsi, a tempo indeterminato, gli indici ed i parametri fissati dal PRPC, ai sensi dell'art. 9, comma 7, del Regolamento di attuazione della LR n°5/2007, Parte I<sup>a</sup> Urbanistica.

---

#### 20.3 Parametri

---

Uf max	100,00%
Q max	0.50 mq/mq per le superfici produttive; 0.10 mq/mq. finalizzati a reperire spazi per le funzioni complementari, quali residenza, uffici, servizi, ecc..
H max	10,5 ml. con esclusione dei volumi tecnologici (silos, torri, ciminiere)
Dc min	5 ml. È consentita l'edificazione a confine conseguente a progetto unitario.
Df min	10 ml. È consentita l'edificazione in aderenza ad edificio esistente o nel caso di progetto coordinato.
Ds min	- ml. 10 dalla viabilità interna, inclusa quella a fondo cieco ed esclusa quella di servizio; - ml. 15 dalla viabilità principale esterna; - ml. 30 dalla SR n°251, all'esterno del perimetro dei centri abitati, - ml. 20 se all'interno dei centri abitati; - ml. 30 dall'Autostrada.

La superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, non potrà essere inferiore al 10% della superficie fondiaria destinata agli insediamenti, in modo da garantire una dotazione di aree non inferiore a 15 mq./add., ripartiti con le modalità fissate al precedente art. 18.3.

Dovranno essere reperiti:

- parcheggi stanziali in misura non inferiore a 1 posto macchina ogni due addetti, con un minimo di 1 posto macchina per ogni attività;
- parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza, o in prossimità dell'immobile industriale, nella misura prevista dal DPGR 0126/95 e succ. modif. ed integraz.

I parcheggi di relazione, previsti ai sensi dell' art. 18.3, concorrono alla formazione dello standard dei parcheggi di relazione di cui sopra.

Tali parcheggi concorrono allo standard relativo agli spazi pubblici per attività collettive di cui sopra.

---

## 20.4 Prescrizioni particolari

---

Lungo i confini di zona omogenea, verso aree ricadenti in altra destinazione d'uso rispetto alla produttiva, sarà realizzata una fascia verde della profondità di almeno 10 ml. costituita da alberature di alto fusto con sesto di impianto non inferiore a ml. 6 e altezza all'impianto di almeno ml. 3.

Dovrà essere garantita una quota minima di verde all'interno del lotto non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

Il soddisfacimento del verde richiesto dovrà essere assolto con il primo intervento edificatorio, indipendentemente dallo sfruttamento totale o parziale del massimo rapporto di copertura Q e non potrà essere richiesto per successivi interventi di ampliamento o completamento.

Nel caso la zona D confini con la ZTO E4.1 o con aree soggette alle disposizioni del D.Lgs. n°42/2004, la fascia piantumata a verde di alto fusto, di profondità non inferiore a m. 20, potrà essere reperita all'esterno del lotto, in ZTO diversa, purché contigua al lotto stesso.

Le nuove edificazioni dovranno distare non meno di ml. 50 dai corsi d'acqua pubblici.

Per l'attuazione degli ambiti D2.2.6a e D.2.2.6b si applicano le seguenti prescrizioni:

- lungo il confine di zona ad ovest dovrà essere realizzata una fascia alberata della larghezza di 25 m, costituita da duplice filare di alberature di alto fusto di specie autoctona, con sesto di impianto non superiore a m 6 ed altezza all'impianto non inferiore a m 3;
- l'edificazione dovrà distare almeno 5 m dal limite interno della fascia verde.

---

## 20.5 Prescrizioni sulla viabilità principale

---

La viabilità a servizio della nuova zona industriale posta a nord est della SR n°251 e gli altri interventi finalizzati a riqualificare l'asse della statale stessa, indicati negli elaborati di zonizzazione, costituiscono opera di urbanizzazione, da realizzarsi preventivamente, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione, contestualmente con gli interventi edificatori nell'ambito delle zone D2.2 servite.

Le caratteristiche dimensionali e di tracciato saranno definite con progetto esecutivo, avuto riguardo al ruolo che dette infrastrutture assumono, ai fini dell'accessibilità alla zona industriale e allo scorrimento del traffico pesante.

È esclusa tassativamente la formazione di nuovi accessi sulla SR n°251, mentre quelli esistenti saranno soppressi, ad avvenuto completamento della rete viaria principale, sentiti gli Enti competenti.

Nell'ambito D2.2.6 le aree poste lungo il margine ovest saranno utilizzate per la formazione di fasce alberate e la localizzazione degli standard prescritti.

Nello stesso ambito, gli edifici saranno organizzati in modo da localizzare le superfici produttive verso le aree interne alla zona industriale.

A carico del comparto D2.2.1 è posta la realizzazione della rotatoria sulla SR 251 e del tratto di viabilità indicato con fondo grigio lungo il limite est del Piano Attuativo. Le ditte proponenti il Piano Attuativo stesso dovranno inoltre cedere all'Amministrazione comunale, a semplice richiesta della stessa, le aree necessarie alla realizzazione indicata con linea tratteggiata.

# ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PRGC - VARIANTE

## Art. 20 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D2.2”

### INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO

---

#### 20.1 Individuazione zona

---

Corrisponde alle aree destinate all'insediamento di nuove attività produttive entro aree soggette a PRPC di nuova formazione.

---

#### 20.2 Modalità di attuazione

---

Attuazione indiretta mediante PRPC, di iniziativa pubblica o privata.  
Alla scadenza, continueranno ad applicarsi, a tempo indeterminato, gli indici ed i parametri fissati dal PRPC, ai sensi dell'art. 9, comma 7, del Regolamento di attuazione della LR n°5/2007, Parte I<sup>a</sup> Urbanistica.

---

#### 20.3 Parametri

---

Uf max	100,00%
Q max	0.50 mq/mq per le superfici produttive; 0.10 mq/mq. finalizzati a reperire spazi per le funzioni complementari, quali residenza, uffici, servizi, ecc..
H max	10,5 ml. con esclusione dei volumi tecnologici (silos, torri, ciminiere)
Dc min	5 ml. È consentita l'edificazione a confine conseguente a progetto unitario.
Df min	10 ml. È consentita l'edificazione in aderenza ad edificio esistente o nel caso di progetto coordinato.
Ds min	- ml. 10 dalla viabilità interna, inclusa quella a fondo cieco ed esclusa quella di servizio; - ml. 15 dalla viabilità principale esterna; - ml. 30 dalla SR n°251, all'esterno del perimetro dei centri abitati, - ml. 20 se all'interno dei centri abitati; - ml. 30 dall'Autostrada.

La superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, non potrà essere inferiore al 10% della superficie fondiaria destinata agli insediamenti, in modo da garantire una dotazione di aree non inferiore a 15 mq./add., ripartiti con le modalità fissate al precedente art. 18.3.

Dovranno essere reperiti:

- parcheggi stanziali in misura non inferiore a 1 posto macchina ogni due addetti, con un minimo di 1 posto macchina per ogni attività;
- parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza, o in prossimità dell'immobile industriale, nella misura prevista dal DPGR 0126/95 e succ. modif. ed integraz.

I parcheggi di relazione, previsti ai sensi dell' art. 18.3, concorrono alla formazione dello standard dei parcheggi di relazione di cui sopra.

Tali parcheggi concorrono allo standard relativo agli spazi pubblici per attività collettive di cui sopra.

---

## 20.4 Prescrizioni particolari

---

Lungo i confini di zona omogenea, verso aree ricadenti in altra destinazione d'uso rispetto alla produttiva, sarà realizzata una fascia verde della profondità di almeno 10 ml. costituita da alberature di alto fusto con sesto di impianto non inferiore a ml. 6 e altezza all'impianto di almeno ml. 3.

Dovrà essere garantita una quota minima di verde all'interno del lotto non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

Il soddisfacimento del verde richiesto dovrà essere assolto con il primo intervento edificatorio, indipendentemente dallo sfruttamento totale o parziale del massimo rapporto di copertura Q e non potrà essere richiesto per successivi interventi di ampliamento o completamento.

Nel caso la zona D confini con la ZTO E4.1 o con aree soggette alle disposizioni del D.Lgs. n°42/2004, la fascia piantumata a verde di alto fusto, di profondità non inferiore a m. 20, potrà essere reperita all'esterno del lotto, in ZTO diversa, purché contigua al lotto stesso.

Le nuove edificazioni dovranno distare non meno di ml. 50 dai corsi d'acqua pubblici.

Per l'attuazione degli ambiti D2.2.6a e D.2.2.6b si applicano le seguenti prescrizioni:

- lungo il confine di zona ad ovest dovrà essere realizzata una fascia alberata della larghezza di 25 m, costituita da duplice filare di alberature di alto fusto di specie autoctona, con sesto di impianto non superiore a m 6 ed altezza all'impianto non inferiore a m 3;
- l'edificazione dovrà distare almeno 5 m dal limite interno della fascia verde.

---

## 20.5 Prescrizioni sulla viabilità principale

---

La viabilità a servizio della nuova zona industriale posta a nord est della SR n°251 e gli altri interventi finalizzati a riqualificare l'asse della statale stessa, indicati negli elaborati di zonizzazione, costituiscono opera di urbanizzazione, da realizzarsi preventivamente, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione, contestualmente con gli interventi edificatori nell'ambito delle zone D2.2 servite.

Le caratteristiche dimensionali e di tracciato saranno definite con progetto esecutivo, avuto riguardo al ruolo che dette infrastrutture assumono, ai fini dell'accessibilità alla zona industriale e allo scorrimento del traffico pesante.

È esclusa tassativamente la formazione di nuovi accessi sulla SR n°251, mentre quelli esistenti saranno soppressi, ad avvenuto completamento della rete viaria principale, sentiti gli Enti competenti.

Nell'ambito D2.2.6 le aree poste lungo il margine ovest saranno utilizzate per la formazione di fasce alberate e la localizzazione degli standard prescritti.

Nello stesso ambito, gli edifici saranno organizzati in modo da localizzare le superfici produttive verso le aree interne alla zona industriale.

A carico del comparto D2.2.1 è posta la realizzazione della rotatoria sulla SR 251 e del tratto di viabilità indicato con fondo grigio lungo il limite est del Piano Attuativo. ~~Le ditte proponenti il Piano Attuativo stesso dovranno inoltre cedere all'Amministrazione comunale, a semplice richiesta della stessa, le aree necessarie alla realizzazione indicata con linea tratteggiata.~~