

COMUNE DI FIANO ROMANO
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2016

**Variante puntuale di P.R.G. adottata ai sensi dell'art.58 comma 2 del
D.L. 112/2008 dell'art. 25 comma 2 della L. 47/1985 e dell'art. 4 della
L.R. 36/1987 finalizzata alla**

**VALORIZZAZIONE DEL TRATTO NON REALIZZATO DI VIA BARI E
OTTIMIZZAZIONE DEL SISTEMA DEGLI ACCESSI ALLA ZONA
INDUSTRIALE**

Variante al P.R.G. adottata con Delibera di C.C. n° ____ del _____

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Sindaco
Ottorino FERILLI

Il Segretario Comunale
Dott.Mario ROGATO

**Il Responsabile del Servizio Urbanistica e
Sviluppo del Territorio**
Ing. Giancarlo CURCIO

ELABORATO GRAFICO

DATA

OTTOBRE 2016

CAPO V - Zone produttive

Art. 37 - Zone artigianali e industriali D1 - D2 – D3

Tali zone sono destinate ad edifici ed attrezzature per le attività artigianali e industriali.

Analogamente a quanto avviene per le zone residenziali, si suddividono in zone artigianali e industriali esistenti di completamento (D1), zone artigianali e industriali di nuovo impianto (D2) e zone artigianali (D3).

a)- Zone D1 - Zone artigianali e industriali esistenti di completamento

Queste zone sono costituite da lotti provvisti già di opere di urbanizzazione, sui quali già esistono impianti produttivi, ovvero da lotti edificati o ancora liberi all'interno di un comprensorio in località "Prato della corte" attuato a seguito di un Piano di Lottizzazione Convenzionata già operante.

In tutte le zone D1 sono vietate le destinazioni d'uso per le attività commerciali, mentre negli edifici, oltre alle attività artigianali, è consentita per ogni intervento l'installazione di magazzini, depositi e rimesse nella misura non superiore al 20% della superficie utile, di uffici e spazi espositivi, connessi con le attività artigianali, nella misura non superiore al 20% della superficie utile, nonché di residenze nella misura non superiore al 20% della superficie utile, a condizione che la realizzazione avvenga contemporaneamente a quella ammessa in ogni singolo lotto per le destinazioni artigianali.

In tali zone l'attuazione è prevista tramite intervento diretto secondo i seguenti parametri:

- per le zone con lotti sui quali esistono edifici ed attrezzature artigianali con superfici complessive coperte inferiori a 2.000 mq sono consentiti, ai fini dell'adeguamento per l'igiene, per la prevenzione e per la sicurezza e nel rispetto delle destinazioni d'uso sopraindicate, gli interventi di ristrutturazione con la possibilità di incrementare le superfici utili nella misura massima del 30% rispetto alle superfici esistenti al momento dell'adozione del PRG;

- per le zone D1 del comprensorio in località Prato della Corte gli interventi, sempre nel rispetto delle destinazioni d'uso sopraindicate, sono disciplinati dalle N.T.A. del P.L.C. che prevede:

- IF di 2,00 mc/mq;
- distacchi dal ciglio stradale 15,00 m;
- distacchi dai confini interni 10,00 m;
- distacco minimo tra fabbricati nell'ambito dello stesso lotto superiore all'altezza del fabbricato più alto;
- il distacco dal ciglio stradale utilizzabile soltanto per portinerie e controlli degli ingressi, e le fasce di terreno corrispondenti agli anzidetti distacchi dalle strade vincolate a verde per una profondità minima di m 10,00., con idonei varchi per gli autoveicoli e per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada; la parte rimanente di dette fasce sistemata per la sosta e la manovra degli autoveicoli.

Per quanto riguarda le aree ricomprese in tale zona, non edificate e non comprese in un Piano di Lottizzazione già approvato, il PRG si attua attraverso il P.U.A con i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq
- altezza massima: 10,50 mt.
- distacco minimo dai confini 5,00 m;
- distacco minimo dal ciglio stradale 8,00 m;
- distacco tra gli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque con un minimo di m 10,00;

- Aree per le urbanizzazioni primarie, strade di servizio ai lotti, parcheggi nella misura del 10% della superficie utile destinata ad attività artigianale e del 30% della superficie utile destinata ad uffici, spazi espositivi e residenze;
- aree per le urbanizzazioni secondarie nella misura minima del 10% della superficie territoriale del PUA

Inoltre tutti gli interventi della zona D1 devono prevedere:

- gli impianti di depurazione per liquami di scarico e per i residui gassosi della lavorazione, secondo disposizioni che saranno impartite dall'Ufficiale Sanitario ai sensi delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia;
- i parcheggi nella misura del 10% della superficie utile degli edifici per attività artigianali e del 20% della superficie utile degli edifici destinati ad uffici e spazi espositivi;
- in corrispondenza degli ingressi le recinzioni devono essere arretrate per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso stesso.

b) - Zone artigianali e industriali di nuovo impianto

Le zone artigianali e industriali di nuovo impianto, localizzate in aree adiacenti all'attuale zona artigianale e prive di opere di urbanizzazione, sono destinate alla installazione di laboratori artigianali, piccole industrie manifatturiere e di trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici; inoltre è consentita per ogni intervento l'installazione di magazzini, depositi e rimesse nella misura non superiore al 20% della superficie utile, di uffici e spazi espositivi connessi con le attività artigianali nella misura non superiore al 20% della superficie utile, nonché di residenze nella misura non superiore al 20% della superficie utile.

In tali zone D2 il PRG si attua attraverso il PUA esteso a tutte le aree interne al perimetro indicato nella planimetria di piano con linea discontinua formata da una serie di trattini; il PUA deve prevedere gli spazi pubblici e le aree private, e in particolare :

- indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq;
- altezza massima 10,50 m;
- distacco minimo dai confini 5,00 m;
- distacco minimo dal ciglio stradale 8,00 m;
- distacco tra gli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e con un minimo di m 10,00;
- aree per le urbanizzazioni primarie - strade di servizio ai lotti - parcheggi nella misura del 10% della superficie utile destinata ad attività artigianali e del 30% della superficie utile destinata ad uffici, spazi espositivi e residenze.
- aree per le urbanizzazioni secondarie nella misura minima del 10% della superficie territoriale del PUA;
- gli ingressi, delle sedi stradali ai singoli lotti, arretrati per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso stesso.

Il PUA deve prevedere gli impianti di depurazione dei liquami di scarico e per i residui gassosi della lavorazione, secondo disposizioni che saranno impartite dall'Ufficiale sanitario ai sensi delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia.

C) - Zone artigianali D3

Le zone artigianali, localizzate in aree adiacenti all'attuale zona produttiva e prive di opere di urbanizzazione, sono destinate alla installazione di laboratori artigianali e piccole industrie manifatturiere; inoltre è consentita per ogni intervento l'installazione di magazzini, depositi e rimesse nella misura non superiore al 20% della superficie utile, di uffici e spazi espositivi connessi con le attività artigianali nella misura non superiore al 20% della superficie utile, nonché di residenze nella misura

non superiore al 20% della superficie utile.

In tali zone "D3" il P.R.G. si attua attraverso il P.U.A. esteso a tutte le aree interne al perimetro indicato nella planimetria di piano con linea discontinua formata da una serie di trattini; il P.U.A. deve prevedere gli spazi pubblici e le aree private, e in particolare :

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,35 mq/mq
- altezza massima: 7,50 mt.
- distacco minimo dai confini: 5,00 mt.
- distacco minimo dal ciglio stradale: 8,00 mt.
- distacco tra gli edifici con un minimo di mt. 10,00;
- aree per le urbanizzazioni primarie;
- strade di servizio ai lotti;
- parcheggi nella misura del 10% della superficie utile destinata ad attività produttive e del 30% della superficie utile destinata ad uffici, spazi espositivi e residenze.
- aree per le urbanizzazioni secondarie nella misura minima del 10% della superficie territoriale del P.U.A.;
- aree per interventi del Comune, a cui vanno cedute gratuitamente, nella misura del 30% della superficie territoriale del P.U.A. dedotta dell'area per le urbanizzazioni secondarie. Dette aree sono utilizzabili con gli stessi parametri di quella privata;
- gli ingressi, delle sedi stradali ai singoli lotti, arretrati per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso stesso.

Il P.U.A. deve prevedere gli impianti di depurazione dei liquami di scarico e per i residui gassosi delle lavorazioni, secondo disposizioni che saranno impartite dall'Ufficiale sanitario ai sensi delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia.

Art. 37 (Zone artigianali e industriali D1 – D2 – D3) delle N.T.A. del P.R.G. vigente approvato con D.G.R. 316/2011

Testo annotato riportante le interpretazioni autentiche approvate con Del. C.C. n 65 del 25/10/2012

Tali zone sono destinate ad edifici ed attrezzature per le attività artigianali e industriali.

Analogamente a quanto avviene per le zone residenziali, si suddividono in zone artigianali e industriali esistenti di completamento (D1), zone artigianali e industriali di nuovo impianto (D2) e zone artigianali (D3).

a)- Zone D1 - Zone artigianali e industriali esistenti di completamento

Queste zone sono costituite da lotti provvisti già di opere di urbanizzazione, sui quali già esistono impianti produttivi, ovvero da lotti edificati o ancora liberi all'interno di un comprensorio in località "Prato della corte" attuato a seguito di un Piano di Lottizzazione Convenzionata già operante.

In tutte le zone D1 sono vietate le destinazioni d'uso per le attività commerciali¹, mentre negli edifici, oltre alle attività artigianali, è consentita per ogni intervento l'installazione di magazzini, depositi e rimesse nella misura non superiore al 20% della superficie utile², di uffici e spazi espositivi, connessi con le attività artigianali, nella misura non superiore al 20% della superficie utile, nonché di residenze nella misura non superiore al 20% della superficie utile³, a condizione che la realizzazione avvenga contemporaneamente a quella ammessa in ogni singolo lotto per le destinazioni artigianali.

In tali zone l'attuazione è prevista tramite intervento diretto secondo i seguenti parametri:

- per le zone con lotti sui quali esistono edifici ed attrezzature artigianali con superfici complessive coperte inferiori a 2.000 mq sono consentiti, ai fini dell'adeguamento per l'igiene, per la prevenzione e per la sicurezza e nel rispetto delle destinazioni d'uso sopraindicate, gli interventi di ristrutturazione con la possibilità di incrementare le superfici utili nella misura massima del 30% rispetto alle superfici esistenti al momento dell'adozione del PRG;

- per la zona D1 del comprensorio in località Prato della Corte gli interventi, sempre nel rispetto delle destinazioni d'uso sopraindicate, sono disciplinati dalle N.T.A. del P.L.C. che prevede:

- IF di 2,00 mc/mq;

¹ Tale disposto non appare ostativo all'insediamento di superfici di vendita, di limitata estensione (inferiori a 250 mq per unità produttiva), strutturalmente connesse ed asservite ai fabbricati produttivi, nelle quali si eserciti esclusivamente l'esposizione e vendita delle sole merci prodotte direttamente dalle attività manifatturiere attive nei fabbricati, cui dette superfici di vendita sono asservite; tali cosiddetti "spacci aziendali" sono, infatti, da considerare parte integrante delle superfici a destinazione produttiva.

² La limitazione imposta all'estensione di "magazzini, depositi e rimesse" deve intendersi agente solo sui "magazzini, depositi e rimesse" costituenti locali a carattere accessorio rispetto alle superfici produttive vere e proprie; tale limitazione non impedisce, perciò, l'insediamento di imprese operanti nel settore della "logistica", in quanto tale attività deve annoverarsi fra le imprese a vero e proprio carattere industriale.

³ La possibilità di insediare superfici residenziali deve considerarsi limitata alla realizzazione di alloggi strutturalmente connessi e asserviti ai fabbricati produttivi; ci si riferisce, ad esempio, agli alloggi per gli addetti alla custodia o ad uso foresteria per il personale in missione; si ritiene, in tal senso, che non possa essere ammesso, per ogni unità produttiva, più di un alloggio di superficie non superiore a 150 mq di SUL.

- distacchi dal ciglio stradale 15,00 m;
- distacchi dai confini interni 10,00 m;
- distacco minimo tra fabbricati nell'ambito dello stesso lotto superiore all'altezza del fabbricato più alto;
- il distacco dal ciglio stradale utilizzabile soltanto per portinerie e controlli degli ingressi, e le fasce di terreno corrispondenti agli anzidetti distacchi dalle strade vincolate a verde per una profondità minima di m 10,00., con idonei varchi per gli autoveicoli e per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada; la parte rimanente di dette fasce sistemata per la sosta e la manovra degli autoveicoli.

Per quanto riguarda le aree ricomprese in tale zona, non edificate e non comprese in un Piano di Lottizzazione già approvato, il PRG si attua attraverso il P.U.A con i seguenti parametri⁴:

- indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq
- altezza massima: 10,50 mt.
- distacco minimo dai confini 5,00 m;
- distacco minimo dal ciglio stradale 8,00 m;
- distacco tra gli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque con un minimo di m 10,00;
- Aree per le urbanizzazioni primarie, strade di servizio ai lotti, parcheggi nella misura del 10% della superficie utile destinata ad attività artigianale e del 30% della superficie utile destinata ad uffici, spazi espositivi e residenze;
- aree per le urbanizzazioni secondarie nella misura minima del 10% della superficie territoriale del PUA

Inoltre tutti gli interventi della zona D1 devono prevedere:

- gli impianti di depurazione per liquami di scarico e per i residui gassosi della lavorazione, secondo disposizioni che saranno impartite dall'Ufficiale Sanitario ai sensi delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia;

⁴ *Sebbene un'interpretazione letterale della norma possa condurre a ritenere il campo di applicazione delle norme che disciplinano i PUA limitato ai soli "lotti non edificati localizzati esternamente a P.d.L. approvati", detta lettura condurrebbe ad un non ammissibile vuoto normativo per i lotti edificati con SC superiore a 2.000 mq e ad una profonda sperequazione tra i lotti ineditati e quelli parzialmente edificati con SC inferiore a 2.000 mq, per i quali sarebbe solo consentito un ampliamento del 30% secondo la norma speciale precedentemente descritta, senza poter avvalersi dell'indice (0,60 mq/mq) assentito per i lotti ineditati.*

Un'interpretazione logico giuridica e costituzionalmente orientata porta a ritenere che la volontà originaria dei progettisti del PRG e del Consiglio Comunale fosse quella di individuare una norma generale che assoggettasse a PUA preventivo, con parametri urbanistico – edilizi omogenei, la generalità delle zone D1 non comprese in un P.d.L. approvato, siano esse edificate, inedificate o suscettibili di completamento.

Si ritiene, perciò, che il campo di applicazione delle norme che disciplinano l'attuazione dei PUA in zona D1 debba considerarsi esteso alla generalità dei lotti compresi in detta zona, fatta eccezione per quelli inclusi nel P.d.L. "Prato della Corte" e fatta salva la possibilità, per i lotti già edificati al 3/8/92 con SC minore di 2.000 mq, di avvalersi della norma derogatoria che consente un ampliamento del 30% per adeguamento per l'igiene, la prevenzione e la sicurezza mediante intervento diretto.

- i parcheggi nella misura del 10% della superficie utile degli edifici per attività artigianali e del 20% della superficie utile degli edifici destinati ad uffici e spazi espositivi;
- in corrispondenza degli ingressi le recinzioni devono essere arretrate per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso stesso.

b) - Zone artigianali e industriali di nuovo impianto

Le zone artigianali e industriali di nuovo impianto, localizzate in aree adiacenti all'attuale zona artigianale e prive di opere di urbanizzazione, sono destinate alla installazione di laboratori artigianali, piccole industrie manifatturiere e di trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici; inoltre è consentita per ogni intervento l'installazione di magazzini, depositi e rimesse nella misura non superiore al 20% della superficie utile⁵, di uffici e spazi espositivi connessi con le attività artigianali nella misura non superiore al 20% della superficie utile, nonché di residenze nella misura non superiore al 20% della superficie utile⁶.

In tali zone D2 il PRG si attua attraverso il PUA esteso a tutte le aree interne al perimetro indicato nella planimetria di piano con linea discontinua formata da una serie di trattini; il PUA deve prevedere gli spazi pubblici e le aree private, e in particolare :

- indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq;
- altezza massima 10,50 m;
- distacco minimo dai confini 5,00 m;
- distacco minimo dal ciglio stradale 8,00 m;
- distacco tra gli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e con un minimo di m 10,00;
- aree per le urbanizzazioni primarie - strade di servizio ai lotti - parcheggi nella misura del 10% della superficie utile destinata ad attività artigianali e del 30% della superficie utile destinata ad uffici, spazi espositivi e residenze.
- aree per le urbanizzazioni secondarie nella misura minima del 10% della superficie territoriale del PUA;
- gli ingressi, delle sedi stradali ai singoli lotti, arretrati per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso stesso.

Il PUA deve prevedere gli impianti di depurazione dei liquami di scarico e per i residui gassosi della lavorazione, secondo disposizioni che saranno impartite dall'Ufficiale sanitario ai sensi delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia.

C) - Zone artigianali D3

Le zone artigianali, localizzate in aree adiacenti all'attuale zona produttiva e prive di opere di urbanizzazione, sono destinate alla installazione di laboratori artigianali e piccole industrie manifatturiere;

⁵ La limitazione imposta all'estensione di "magazzini, depositi e rimesse" deve intendersi agente solo sui "magazzini, depositi e rimesse" costituenti locali a carattere accessorio rispetto alle superfici produttive vere e proprie; tale limitazione non impedisce, perciò, l'insediamento di imprese operanti nel settore della "logistica", in quanto tale attività deve annoverarsi fra le imprese a vero e proprio carattere industriale.

⁶ La possibilità di insediare superfici residenziali deve considerarsi limitata alla realizzazione di alloggi strutturalmente connessi e asserviti ai fabbricati produttivi; ci si riferisce, ad esempio, agli alloggi per gli addetti alla custodia o ad uso foresteria per il personale in missione; si ritiene, in tal senso, che non possa essere ammesso, per ogni unità produttiva, più di un alloggio di superficie non superiore a 150 mq di SUL.

inoltre è consentita per ogni intervento l'installazione di magazzini, depositi e rimesse nella misura non superiore al 20% della superficie utile⁷, di uffici e spazi espositivi connessi con le attività artigianali nella misura non superiore al 20% della superficie utile, nonché di residenze nella misura non superiore al 20% della superficie utile⁸.

In tali zone "D3" il P.R.G. si attua attraverso il P.U.A. esteso a tutte le aree interne al perimetro indicato nella planimetria di piano con linea discontinua formata da una serie di trattini; il P.U.A. deve prevedere gli spazi pubblici e le aree private, e in particolare :

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,35 mq/mq
- altezza massima: 7,50 mt.
- distacco minimo dai confini: 5,00 mt.
- distacco minimo dal ciglio stradale: 8,00 mt.
- distacco tra gli edifici con un minimo di mt. 10,00;
- aree per le urbanizzazioni primarie;
- strade di servizio ai lotti;
- parcheggi nella misura del 10% della superficie utile destinata ad attività produttive e del 30% della superficie utile destinata ad uffici, spazi espositivi e residenze.
- aree per le urbanizzazioni secondarie nella misura minima del 10% della superficie territoriale del P.U.A.;
- aree per interventi del Comune, a cui vanno cedute gratuitamente, nella misura del 30% della superficie territoriale del P.U.A. dedotta dell'area per le urbanizzazioni secondarie. Dette aree sono utilizzabili con gli stessi parametri di quella privata⁹;
- gli ingressi, delle sedi stradali ai singoli lotti, arretrati per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso stesso.

Il P.U.A. deve prevedere gli impianti di depurazione dei liquami di scarico e per i residui gassosi delle lavorazioni, secondo disposizioni che saranno impartite dall'Ufficiale sanitario ai sensi delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia.

⁷ La limitazione imposta all'estensione di "magazzini, depositi e rimesse" deve intendersi agente solo sui "magazzini, depositi e rimesse" costituenti locali a carattere accessorio rispetto alle superfici produttive vere e proprie; tale limitazione non impedisce, perciò, l'insediamento di imprese operanti nel settore della "logistica", in quanto tale attività deve annoverarsi fra le imprese a vero e proprio carattere industriale.

⁸ La possibilità di insediare superfici residenziali deve considerarsi limitata alla realizzazione di alloggi strutturalmente connessi e asserviti ai fabbricati produttivi; ci si riferisce, ad esempio, agli alloggi per gli addetti alla custodia o ad uso foresteria per il personale in missione; si ritiene, in tal senso, che non possa essere ammesso, per ogni unità produttiva, più di un alloggio di superficie non superiore a 150 mq di SUL.

⁹ Tale disposto, in sostanza, fatta salva l'individuazione di un 10% di superficie territoriale da destinare per urbanizzazioni secondarie (obbligo in qualche modo "sovraordinato" presente anche nella disciplina delle zone D1 e D2), vincola i redattori dei PUA ad individuare due distinti sub-comparti: uno, per interventi del Comune, di estensione pari al 27% della S.T. $[30\% \times (ST - 10\%)]$ e un altro, per interventi dei privati, di estensione pari al 63% della S.T. $[70\% \times (ST - 10\%)]$; all'interno di detti sub-comparti dovranno essere, quindi, reperite le aree per le urbanizzazioni primarie e i parcheggi di competenza di ciascuno dei sub-comparti stessi.

CAPO V - Zone produttive

Art. 37 - Zone artigianali e industriali D1 - D2 – D3

Tali zone sono destinate ad edifici ed attrezzature per le attività artigianali e industriali. Analogamente a quanto avviene per le zone residenziali, si suddividono in zone artigianali e industriali esistenti ~~di completamente~~ consolidate (D1), zone artigianali e industriali di ~~nuovo impianto~~ completamento (D2) e zone artigianali e industriali di nuovo impianto (D3).

In tutte le zone D sono vietate le destinazioni d'uso per le attività commerciali, mentre negli edifici, oltre alle attività artigianali e industriali, è consentita per ogni intervento l'installazione di magazzini, depositi e rimesse nella misura non superiore al 20% della superficie utile, di uffici e spazi espositivi, connessi con le attività artigianali e industriali, nella misura non superiore al 20% della superficie utile, nonché di residenze nella misura non superiore al 20% della superficie utile, a condizione che la realizzazione avvenga contemporaneamente a quella ammessa in ogni singolo lotto per le destinazioni artigianali e industriali; è consentita, in particolare la sola realizzazione di alloggi strutturalmente connessi e asserviti ai fabbricati produttivi (alloggi per gli addetti alla custodia o ad uso foresteria per il personale in missione); può essere ammesso, per ogni unità produttiva, solo un alloggio di superficie non superiore a 150 mq di SUL.

Deve considerarsi comunque consentito:

- l'insediamento di superfici di vendita (inferiori a 250 mq per unità produttiva), strutturalmente connesse ed asservite ai fabbricati produttivi, nelle quali si eserciti esclusivamente l'esposizione e vendita delle sole merci prodotte direttamente dalle attività manifatturiere attive nei fabbricati, cui dette superfici di vendita sono asservite;
- l'insediamento di imprese operanti nel settore della "logistica", in quanto tale attività deve annoverarsi fra le imprese a carattere industriale.

Inoltre tutti gli interventi diretti nelle zone D devono prevedere:

- gli impianti di depurazione per liquami di scarico e per i residui gassosi della lavorazione, secondo disposizioni che saranno impartite dall'Ufficiale Sanitario ai sensi delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia;
- i parcheggi nella misura del 10% della superficie utile degli edifici per attività artigianali e industriali e del 20% della superficie utile degli edifici destinati ad uffici e spazi espositivi;
- in corrispondenza degli ingressi le recinzioni devono essere arretrate per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso stesso.

A)- Zone D1 - Zone artigianali e industriali esistenti ~~di completamente~~ consolidate

Queste zone sono costituite da lotti provvisti già di opere di urbanizzazione, sui quali già esistono impianti produttivi, ~~ovvero da lotti edificati o ancora liberi all'interno di un comprensorio in località~~ "Prato della corte" attuato a seguito di un Piano di Lottizzazione Convenzionata già operante.

~~In tutte le zone D1 sono vietate le destinazioni d'uso per le attività commerciali, mentre negli edifici, oltre alle attività artigianali, è consentita per ogni intervento l'installazione di magazzini, depositi e rimesse nella misura non superiore al 20% della superficie utile, di uffici e spazi espositivi, connessi con le attività artigianali, nella misura non superiore al 20% della superficie utile, nonché di~~

VARIAZIONI APPORTATE

residenze nella misura non superiore al 20% della superficie utile, a condizione che la realizzazione avvenga contemporaneamente a quella ammessa in ogni singolo lotto per le destinazioni artigianali.

In tali zone l'attuazione è prevista tramite intervento diretto secondo i seguenti parametri:

~~per le zone con lotti sui quali esistono edifici ed attrezzature artigianali con superfici complessive coperte inferiori a 2.000 mq sono consentiti, ai fini dell'adeguamento per l'igiene, per la prevenzione e per la sicurezza e nel rispetto delle destinazioni d'uso sopraindicate, gli interventi di ristrutturazione con la possibilità di incrementare le superfici utili nella misura massima del 30% rispetto alle superfici esistenti al momento dell'adozione del PRG;~~

~~per la zona D1 del comprensorio in località Prato della Corte gli interventi, sempre nel rispetto delle destinazioni d'uso sopraindicate, sono disciplinati dalle N.T.A. del P.L.C. che prevede:~~

~~IF di 2,00 mc/mq;~~

~~distacchi dal ciglio stradale 15,00 m;~~

~~distacchi dai confini interni 10,00 m;~~

~~distacco minimo tra fabbricati nell'ambito dello stesso lotto superiore all'altezza del fabbricato più alto;~~

~~il distacco dal ciglio stradale utilizzabile soltanto per portinerie e controlli degli ingressi, e le fasce di terreno corrispondenti agli anzidetti distacchi dalle strade vincolate a verde per una profondità minima di m 10,00, con idonei varchi per gli autoveicoli e per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada; la parte rimanente di dette fasce sistemata per la sosta e la manovra degli autoveicoli.~~

~~Per quanto riguarda le aree ricomprese in tale zona, non edificate e non comprese in un Piano di Lottizzazione già approvato, il PRG si attua attraverso il P.U.A con i seguenti parametri:~~

~~- indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq~~

~~- altezza massima: 10,50 14,00 mt.~~

~~- distacco minimo dai confini 5,00 7,50 m;~~

~~- distacco minimo dal ciglio stradale 8,00 m;~~

~~- distacco tra gli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque con un minimo di m 10,00;~~

~~- è obbligatoria la messa a dimora di alberi ad alto fusto lungo il perimetro dei lotti.~~

~~Aree per le urbanizzazioni primarie, strade di servizio ai lotti, parcheggi nella misura del 10% della superficie utile destinata ad attività artigianale e del 30% della superficie utile destinata ad uffici, spazi espositivi e residenze;~~

~~aree per le urbanizzazioni secondarie nella misura minima del 10% della superficie territoriale del PUA~~

Inoltre tutti gli interventi della zona D1 devono prevedere:

~~gli impianti di depurazione per liquami di scarico e per i residui gassosi della lavorazione, secondo disposizioni che saranno impartite dall'Ufficiale Sanitario ai sensi delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia;~~

~~i parcheggi nella misura del 10% della superficie utile degli edifici per attività artigianali e del 20% della superficie utile degli edifici destinati ad uffici e spazi espositivi;~~

~~in corrispondenza degli ingressi le recinzioni devono essere arretrate per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso stesso.~~

È consentito, fatto salvo il rispetto dei distacchi minimi e delle altezze massime, il trasferimento dei diritti edificatori tra lotti facenti parte delle diverse zone D1, purché ricadenti nel medesimo ambito urbano.

Sono fatte salve le destinazioni per parcheggi, servizi e verde delle aree pubbliche acquisite, o in corso di acquisizione, in esecuzione di precedenti piani urbanistici attuativi.

b) - Zone artigianali e industriali ~~di nuovo impianto~~ di completamento D2

Queste zone sono già provviste di opere di urbanizzazione, in esecuzione del Piano Urbanistico Attuativo "Fontanella del Solco" definitivamente approvato con Del. C.C. n. 6 del 2008. Sono costituite, quindi, da lotti urbanizzati in parte edificati e in parte ancora da edificare.

~~Le zone artigianali e industriali di nuovo impianto, localizzate in aree adiacenti all'attuale zona artigianale e prive di opere di urbanizzazione, sono destinate alla installazione di laboratori artigianali, piccole industrie manifatturiere e di trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici; inoltre è consentita per ogni intervento l'installazione di magazzini, depositi e rimesse nella misura non superiore al 20% della superficie utile, di uffici e spazi espositivi connessi con le attività artigianali nella misura non superiore al 20% della superficie utile, nonché di residenze nella misura non superiore al 20% della superficie utile.~~

In tali zone l'attuazione è prevista tramite intervento diretto secondo i seguenti parametri:

~~In tali zone D2 il PRG si attua attraverso il PUA esteso a tutte le aree interne al perimetro indicato nella planimetria di piano con linea discontinua formata da una serie di trattini; il PUA deve prevedere gli spazi pubblici e le aree private, e in particolare:~~

- ~~- indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq;~~
- ~~- altezza massima 10,50 14,00 m;~~
- ~~- distacco minimo dai confini 5,00 7,50 m;~~
- ~~- distacco minimo dal ciglio stradale 8,00 m;~~
- ~~- distacco tra gli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e con un minimo di m 10,00;~~
- ~~- è obbligatoria la messa a dimora di alberi ad alto fusto lungo il perimetro dei lotti.~~
- ~~—aree per le urbanizzazioni primarie— strade di servizio ai lotti —parcheggi nella misura del 10% della superficie utile destinata ad attività artigianali e del 30% della superficie utile destinata ad uffici, spazi espositivi e residenze.~~
- ~~—aree per le urbanizzazioni secondarie nella misura minima del 10% della superficie territoriale del PUA;~~
- ~~—gli ingressi, delle sedi stradali ai singoli lotti, arretrati per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso stesso.~~

~~Il PUA deve prevedere gli impianti di depurazione dei liquami di scarico e per i residui gassosi della lavorazione, secondo disposizioni che saranno impartite dall'Ufficiale sanitario ai sensi delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia.~~

Sono fatte salve le destinazioni per parcheggi, servizi e verde delle aree pubbliche acquisite in esecuzione del PUA "Fontanella del Solco".

c) - Zone artigianali e industriali di nuovo impianto D3

~~Le zone artigianali, localizzate in aree adiacenti all'attuale zona produttiva e prive di opere di urbanizzazione, sono destinate alla installazione di laboratori artigianali e piccole industrie manifatturiere; inoltre è consentita per ogni intervento l'installazione di magazzini, depositi e rimesse nella mi-~~

VARIAZIONI APPORTATE

~~sura non superiore al 20% della superficie utile, di uffici e spazi espositivi connessi con le attività artigianali nella misura non superiore al 20% della superficie utile, nonché di residenze nella misura non superiore al 20% della superficie utile.~~

In tali zone "D3" il P.R.G. si attua attraverso il P.U.A. esteso a tutte le aree interne al perimetro indicato nella planimetria di piano con linea discontinua formata da una serie di trattini; il P.U.A. deve prevedere gli spazi pubblici e le aree private, e in particolare :

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,35 mq/mq
- altezza massima: ~~7,50~~ 14,00 mt.
- distacco minimo dai confini: ~~5,00~~ 7,50 mt.
- distacco minimo dal ciglio stradale: 8,00 mt.
- distacco tra gli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e con un minimo di mt. 10,00;
- aree per le urbanizzazioni primarie;
- strade di servizio ai lotti;
- parcheggi nella misura del 10% della superficie utile destinata ad attività produttive e del 30% della superficie utile destinata ad uffici, spazi espositivi e residenze.
- aree per le urbanizzazioni secondarie nella misura minima del 10% della superficie territoriale del P.U.A.;
- aree per interventi del Comune, a cui vanno cedute gratuitamente, nella misura del 30% della superficie territoriale del P.U.A. dedotta dell'area per le urbanizzazioni secondarie. Dette aree sono utilizzabili con gli stessi parametri di quella privata;
- gli ingressi, delle sedi stradali ai singoli lotti, arretrati per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso stesso.

Il P.U.A. deve prevedere gli impianti di depurazione dei liquami di scarico e per i residui gassosi delle lavorazioni, secondo disposizioni che saranno impartite dall'Ufficiale sanitario ai sensi delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia.

CAPO V - Zone produttive

Art. 37 - Zone artigianali e industriali D1 - D2 – D3

Tali zone sono destinate ad edifici ed attrezzature per le attività artigianali e industriali.

Analogamente a quanto avviene per le zone residenziali, si suddividono in zone artigianali e industriali esistenti consolidate (D1), zone artigianali e industriali di completamento (D2) e zone artigianali e industriali di nuovo impianto (D3).

In tutte le zone D sono vietate le destinazioni d'uso per le attività commerciali, mentre negli edifici, oltre alle attività artigianali e industriali, è consentita per ogni intervento l'installazione di magazzini, depositi e rimesse nella misura non superiore al 20% della superficie utile, di uffici e spazi espositivi, connessi con le attività artigianali e industriali, nella misura non superiore al 20% della superficie utile, nonché di residenze nella misura non superiore al 20% della superficie utile, a condizione che la realizzazione avvenga contemporaneamente a quella ammessa in ogni singolo lotto per le destinazioni artigianali e industriali; è consentita, in particolare la sola realizzazione di alloggi strutturalmente connessi e asserviti ai fabbricati produttivi (alloggi per gli addetti alla custodia o ad uso foresteria per il personale in missione); può essere ammesso, per ogni unità produttiva, solo un alloggio di superficie non superiore a 150 mq di SUL.

Deve considerarsi comunque consentito:

- l'insediamento di superfici di vendita (inferiori a 250 mq per unità produttiva), strutturalmente connesse ed asservite ai fabbricati produttivi, nelle quali si eserciti esclusivamente l'esposizione e vendita delle sole merci prodotte direttamente dalle attività manifatturiere attive nei fabbricati, cui dette superfici di vendita sono asservite;
- l'insediamento di imprese operanti nel settore della "logistica", in quanto tale attività deve annoverarsi fra le imprese a carattere industriale.

Inoltre tutti gli interventi diretti nelle zone D devono prevedere:

- gli impianti di depurazione per liquami di scarico e per i residui gassosi della lavorazione, secondo disposizioni che saranno impartite dall'Ufficiale Sanitario ai sensi delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia;
- i parcheggi nella misura del 10% della superficie utile degli edifici per attività artigianali e industriali e del 20% della superficie utile degli edifici destinati ad uffici e spazi espositivi;
- in corrispondenza degli ingressi le recinzioni devono essere arretrate per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso stesso.

A)- Zone D1 - Zone artigianali e industriali esistenti consolidate

Queste zone sono costituite da lotti provvisti già di opere di urbanizzazione, sui quali già esistono impianti produttivi.

In tali zone l'attuazione è prevista tramite intervento diretto secondo i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq
- altezza massima: 14,00 mt.
- distacco minimo dai confini 7,50 m;

NORME VARIATE (A ESITO)

- distacco minimo dal ciglio stradale 8,00 m;
- distacco tra gli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque con un minimo di m 10,00;
- è obbligatoria la messa a dimora di alberi ad alto fusto lungo il perimetro dei lotti.

È consentito, fatto salvo il rispetto dei distacchi minimi e delle altezze massime, il trasferimento dei diritti edificatori tra lotti facenti parte delle diverse zone D1, purché ricadenti nel medesimo ambito urbano.

Sono fatte salve le destinazioni per parcheggi, servizi e verde delle aree pubbliche acquisite, o in corso di acquisizione, in esecuzione di precedenti piani urbanistici attuativi.

B) - Zone artigianali e industriali di completamento D2

Queste zone sono già provviste di opere di urbanizzazione, in esecuzione del Piano Urbanistico Attuativo "Fontanella del Solco" definitivamente approvato con Del. C.C. n. 6 del 2008. Sono costituite, quindi, da lotti urbanizzati in parte edificati e in parte ancora da edificare.

In tali zone l'attuazione è prevista tramite intervento diretto secondo i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq;
- altezza massima 14,00 m;
- distacco minimo dai confini 7,50 m;
- distacco minimo dal ciglio stradale 8,00 m;
- distacco tra gli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e con un minimo di m 10,00;
- è obbligatoria la messa a dimora di alberi ad alto fusto lungo il perimetro dei lotti.

Sono fatte salve le destinazioni per parcheggi, servizi e verde delle aree pubbliche acquisite in esecuzione del PUA "Fontanella del Solco".

C) - Zone artigianali e industriali di nuovo impianto D3

In tali zone "D3" il P.R.G. si attua attraverso il P.U.A. esteso a tutte le aree interne al perimetro indicato nella planimetria di piano con linea discontinua formata da una serie di trattini; il P.U.A. deve prevedere gli spazi pubblici e le aree private, e in particolare :

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,35 mq/mq
- altezza massima: 14,00 mt.
- distacco minimo dai confini: 7,50 mt.
- distacco minimo dal ciglio stradale: 8,00 mt.
- distacco tra gli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e con un minimo di mt. 10,00;
- aree per le urbanizzazioni primarie;
- strade di servizio ai lotti;
- parcheggi nella misura del 10% della superficie utile destinata ad attività produttive e del 30% della superficie utile destinata ad uffici, spazi espositivi e residenze.
- aree per le urbanizzazioni secondarie nella misura minima del 10% della superficie territoriale del P.U.A.;
- aree per interventi del Comune, a cui vanno cedute gratuitamente, nella misura del

NORME VARIATE (A ESITO)

30% della superficie territoriale del P.U.A. dedotta dell'area per le urbanizzazioni secondarie. Dette aree sono utilizzabili con gli stessi parametri di quella privata;

- gli ingressi, delle sedi stradali ai singoli lotti, arretrati per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso stesso.

Il P.U.A. deve prevedere gli impianti di depurazione dei liquami di scarico e per i residui gassosi delle lavorazioni, secondo disposizioni che saranno impartite dall'Ufficiale sanitario ai sensi delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia.