

⌘ S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

COPIA CONFORME

all'originale

Delib. Consiglio ~~Com. C.~~

1151-30-3-76

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

DELLA ZONA INDUSTRIALE DELLA VALLE DEL GALERIA
COMPRESA TRA LA PREVISTA FERROVIA MACCARESE
ROMA SMISTAMENTO E LA S.S. 201

CIRCOSCRIZ.

XV - XVI

p.p. n.
27
L

PANTANO
DI GRANO

I Progettisti

Ing. Eugenio Cappelli
Ing. Anna Leone



IL DIRETTORE DI SERVIZIO ⌘
DOTT. ING. MARIO CUDINI



UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

IL DIRETTORE

(Prof. Ing. Pietro Samperi)



ELAB.

5

norme tecniche di attuazione

data: 24 MAR 1975

aggiornamenti:

Art. 1 - Validità delle norme

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del p.p. n. 27/L di esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P. del 16.12.65 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2 - Rinvio a norme più generali

Per quanto non espressamente specificato dalle presenti norme, valgono le norme di attuazione del P.R.G. e le norme di legge e regolamentari vigenti.

Art. 3 - Zona per medie industrie e depositi

Dimensione minima del lotto	mq. 5.000
Dimensione massima del lotto	mq. 25.000
Altezza massima assoluta	m. 15

In tale zona è ammesso l'insediamento di imprese industriali di tipo manifatturiero, meccanico, alimentare e di modesto ingombro e a forte impiego di mano d'opera, con assoluta esclusione di tutte le industrie rumorose e insalubri.

Sono ammessi anche magazzini e depositi, ivi compresi quelli per gas di petrolio liquefatti.

Su tali zone è fatto obbligo di provvedere ad un adeguato trattamento di depurazione delle acque di scarico e all'installazione di impianti o dispositivi tali da evitare l'emissione di fumi, gas, polveri o esalazioni che possano contribuire all'inquinamento atmosferico.

I relativi progetti dovranno essere sottoposti al parere preventivo dell'Ufficio d'Igiene.

E' fatto obbligo, inoltre, ai singoli proprietari di edifici, ivi compresi quelli già esistenti, di provvedere, se necessario, all'installazione di un impianto di sollevamento corredato da impianto antirigurgito per lo smaltimento dei liquami nella rete di fognatura urbana.

In ciascun lotto possono essere previste al massimo due abitazioni, una per il custode ed una per il direttore dell'impresa, oltre ai locali per i relativi uffici dell'azienda.

Ogni edificio deve avere distacchi dai confini o dai corpi di fabbrica dello stesso complesso, pari alla sua altezza ma in nessun caso inferiore a m. 6,00.

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10.

Dal filo delle strade, ivi comprese quelle flessibili, per le quali il p.p. non impone una specifica fascia di rispetto, ogni edificio deve avere un distacco pari alla sua altezza, ma in nessun caso inferiore a m. 10,00.

Il distacco minimo deve essere sistemato a verde con alberature.

Lungo le strade per le quali il p.p. prevede una specifica fascia di rispetto con conseguente arretramento della recinzione, ogni edificio deve avere un distacco da quest'ultima pari alla sua altezza, ma in nessun caso inferiore a m. 6,00.

Non sono ammesse costruzioni accessorie entro i distacchi minimi; è fatto obbligo di arretrare dal filo delle recinzioni gli ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso. E' fatto obbligo di prevedere all'interno della recinzione, in funzione delle necessità dell'industria, una congrua area per il parcheggio dei mezzi pesanti e dei veicoli degli addetti all'Azienda, comunque in misura mai inferiore a 1 mq. netto ogni 8 mc. costruiti fuori terra.

Si può derogare riguardo alle dimensioni minime del lotto, che comunque non potrà avere superficie minore di mq. 2.000, nel ca

so questo sia stato acquistato prima della data di adozione del p.p.

Art. 4 - Zona per impianti petroliferi

Dimensione minima del lotto	mq.	15.000
Dimensione massima del lotto	mq.	150.000
Altezza massima assoluta	m.	15

In tali zone è ammesso l'insediamento di stabilimenti per la trasformazione, rettificazione o comunque lavorazione degli olii minerali o dei residui provenienti dal trattamento degli olii medesimi.

In tali zone è fatto obbligo di provvedere ad un adeguato trattamento di depurazione delle acque di scarico ed all'installazione di impianti o dispositivi tali da evitare l'emissione di fumi, gas, polveri o esalazioni che possano contribuire all'inquinamento atmosferico. I relativi progetti dovranno essere sottoposti al parere preventivo dell'Ufficio d'Igiene.

In ciascun lotto possono essere previste al massimo due abitazioni, una per il custode ed una per il direttore dell'impresa, oltre ai locali per uffici strettamente indispensabili per la conduzione dello stabilimento.

Ogni edificio deve avere distacchi dai confini o dai corpi di fabbrica dello stesso complesso pari alla sua altezza, ma in nessun caso inferiori a mt. 6,00. Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10,00

Dal filo delle strade, ivi comprese quelle flessibili per le quali il p.p. non impone una psecifica fascia di rispetto, ogni edificio deve avere un distacco pari alla sua altezza ma in nessun cao inferiore a m. 10,00.

Il distacco minimo deve essere sistemato a verde con albe
rature.

Lungo le strade per le quali il p.p. prevede una specifica fascia di rispetto con conseguente arretramento della recinzione, ogni edificio deve avere un distacco da quest'ultima pari alla sua altezza, ma in nessun caso inferiore a m. 6,00.

Nelle aree di distacco minimo è ammessa la costruzione di un accessorio di dimensioni non superiori a mq. 130 di superficie coperta e a m. 4,50 di altezza.

E' fatto obbligo di arretrare dal filo delle recinzioni gli ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso.

E' fatto obbligo di prevedere all'interno della recinzione, in funzione della necessità dell'industria, una congrua area per il parcheggio dei mezzi pesanti e dei veicoli degli addetti all'Azienda, comunque in misura mai inferiore a 1 mq. netto ogni 8 mc. costruiti fuori terra.

L'altezza massima assoluta relativa alle torri di distillazione, serbatoi ed altri impianti tecnologici potrà superare i mt.15.

In tal caso, ai fini di una opportuna valutazione in rapporto all'ambientamento ed alla tutela del paesaggio, il progetto dovrà riportare il parere favorevole da parte della Commissione Consultiva Urbanistica.

Si può derogare riguardo alla dimensione massima del lotto a condizione che il progetto planivolumetrico di insieme riporti parere favorevole da parte della Commissione Consultiva Urbanistica.

Art. 5 - Zona per depositi petroliferi

Dimensione minima del lotto	mq.	5.000
Dimensione massima del lotto	mq.	50.000
Altezza massima assoluta	m.	10.50

In tale zona è ammesso l'insediamento di depositi di olii minerali, lubrificanti, carburanti e altri derivati dalla lavorazione

degli olii minerali e di gas di petrolio liquefatti.

E' fatto obbligo di provvedere ad un adeguato trattamento di depurazione delle acque di scarico ed all'installazione di impianti o dispositivi tali da evitare l'emissione di fumi, gas, polveri o esalazioni che possono contribuire all'inquinamento atmosferico.

I relativi progetti dovranno essere sottoposti al parere preventivo dell'Ufficio d'Igiene.

In ciascun lotto possono essere previsti, oltre all'abitazione per il custode, i locali per uffici strettamente indispensabili alla conduzione dell'azienda.

Ogni edificio deve avere distacchi dai confini o dai corpi di fabbrica dello stesso complesso, pari alla sua altezza ma in nessun caso inferiore a m. 6,00. Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10.

Dal filo delle strade, per le quali il p.p. non impone una specifica fascia di rispetto, ogni edificio deve avere un distacco pari alla sua altezza ma in nessun caso inferiore a m. 10,00.

Il distacco minimo deve essere sistemato a verde con alberature.

Lungo le strade per le quali il p.p. prevede una specifica fascia di rispetto con conseguente arretramento della recinzione, ogni edificio deve avere un distacco da quest'ultimo pari alla sua altezza, ma in nessun caso inferiore a m. 6,00.

Non sono ammesse costruzioni accessorie entro i distacchi minimi.

E' fatto obbligo di arretrare dal filo delle recinzioni gli ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso.

E' fatto obbligo di prevedere all'interno della recinzione, in funzione della necessità dell'industria, una congrua area per il parcheggio dei mezzi pesanti e dei veicoli degli addetti all'Azienda, comunque in misura mai inferiore a 1 mq. netto ogni 8 mc. costruiti fuori terra.

L'altezza massima assoluta relativa ai serbatoi potrà superare i m. 10,50.

In tal caso al fine di una opportuna valutazione, in rapporto all'ambientamento ed alla tutela del paesaggio il progetto dovrà riportare parere favorevole da parte della Commissione Consultiva Urbanistica.

Art. 6 - Zone a servizi privati per installazioni speciali.

Indice di edificabilità: 2 mc/mq.

Sull'area con tale destinazione esistono due impianti di incenerimento dei rifiuti solidi urbani e di lavorazione e trasformazione dei prodotti derivati in fertilizzanti e mangimi.

In tale zona è ammesso soltanto l'ampliamento degli impianti esistenti.

Per tali impianti è fatto obbligo di provvedere ad un adeguato trattamento di depurazione delle acque di scarico ed all'installazione di impianti o dispositivi tali da evitare l'emissione di fumi, gas, polveri o esalazioni che possono contribuire all'inquinamento atmosferico.

I relativi progetti dovranno essere sottoposti al parere preventivo dell'Ufficio d'Igiene.

Ogni edificio deve avere distacchi dai confini o dai corpi di fabbrica dello stesso complesso, pari alla sua altezza, ma in nessun caso inferiore a m. 6,00.

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10.

Dal filo della strada ogni edificio deve avere un distacco pari alla sua altezza, ma in nessun caso inferiore a m. 10,00.

Non sono ammesse costruzioni accessorie entro i distacchi minimi; è fatto obbligo di arretrare dal filo delle recinzioni gli

ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso.

E' fatto obbligo di prevedere all'interno della recinzione, in funzione della necessità dell'industria, una congrua area per il parcheggio dei mezzi pesanti e dei veicoli degli addetti all'Azienda, comunque in misura mai inferiore a 1 mq. ogni 8 mc. costruiti fuori terra.

Art. 7 - Zona per industrie speciali

Dimensione minima del lotto	mq.	5.000
Dimensione massima del lotto	mq.	25.000
Altezza massima assoluta	m.	15

In tali zone è ammesso l'insediamento di industrie speciali, complementari per tipo di attività agli impianti di incenerimento dei rifiuti solidi urbani esistenti sulla limitrofa zona a servizi privati per installazioni speciali.

Sono ammessi anche depositi e magazzini ad esclusivo uso delle suddette industrie.

In tali zone è fatto obbligo di provvedere ad un adeguato trattamento di depurazione delle acque di scarico ed all'installazione di impianti o dispositivi che possano contribuire all'inquinamento atmosferico. I relativi progetti dovranno essere sottoposti al parere preventivo dell'Ufficio di Igiene.

In ciascun lotto possono essere previste al massimo duabitazioni, una per il custode ed una per il direttore dell'impresa, oltre ai locali per i relativi uffici dell'azienda.

Ogni edificio deve avere distacchi dai confini o dai corpi di fabbrica dello stesso complesso, pari alla sua altezza, ma in nesun caso inferiore a m. 6,00.

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è prescritta la distanza minima assoluta di ml. 10,00.

Dal filo delle strade, ivi comprese quelle flessibili, per le quali il p.p. non impone una specifica fascia di rispetto ogni edificio deve avere un distacco pari alla sua altezza, ma in nessun caso inferiore a m. 10,00.

Il distacco minimo deve essere sistemato a verde con alberature.

Lungo le strade per le quali il p.p. prevede una specifica fascia di rispetto con conseguente arretramento della recinzione, ogni edificio deve avere un distacco da quest'ultima pari alla sua altezza, ma in nessun caso inferiore a m. 6,00.

Non sono ammesse costruzioni accessorie entro i distacchi minimi; è fatto obbligo di arretrare dal filo delle recinzioni gli ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso.

E' fatto obbligo di prevedere all'interno della recinzione, in funzione della necessità dell'industria, una congrua area per il parcheggio dei mezzi pesanti e dei veicoli degli addetti all'Azienda, comunque in misura mai inferiore a 1 mq. netto ogni 8 mc. costruiti fuori terra.

Si può derogare riguardo alle dimensioni minime del lotto, che comunque non potrà avere superficie minore di mq. 2.000, nel caso questo sia stato acquistato prima della data di adozione del p.p.

Art. 8 - Zona residenziale

Tale zona comprende aree con destinazione F/1 di P.R.G., già parzialmente impegnate da costruzioni esistenti. In tale zona è ammessa l'edificazione con indice di fabbricabilità di 1,5 mc/mq.

I fabbricati non potranno superare l'altezza massima di m. 16,50.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate allo art. 3 delle vigenti norme tecniche di attuazione del P.R.G. sotto le lettere a, e, f, g, i.

Gli insediamenti di cui alle lettere e ed f non possono superare mq. 100 per ciascun fabbricato. Per le destinazioni d'uso non residenziali dovranno essere riservate aree per il parcheggio in ragione di non meno di 0,4 mq. per mq. di superficie lorda di pavimento.

Tali ultime aree sistemate a parcheggio a cura e spese dei proprietari, dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale. La licenza di abitabilità è subordinata alla sistemazione del parcheggio e all'avvenuta cessione delle aree relative al Comune.

La dimensione minima dei lotti è di mq. 700. Tale dimensione potrà essere ridotta a mq. 400 per i lotti costituiti a seguito di cessione regolarmente trascritta prima delle date di adozione del presente p.p.

I distacchi da tutti i confini, sia con aree a destinazioni pubbliche che private, non debbono essere inferiori a m. 5,00. Per i limiti di distanze tra i fabbricati valgono le prescrizioni di cui all'articolo 9 del D.M. 2.4.68 n. 1444.

E' fatto obbligo ai singoli proprietari di edifici, ivi compresi quelli già esistenti, di provvedere se necessario alla installazione di un impianto di sollevamento, corredato da impianto antirigurgito, per lo smaltimento dei liquami nella rete di fognatura urbana.

Art. 9 - Parco privato vincolato

Per tale zona valgono le norme di cui all'art. 11 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente.

Art. 10 - Agro Romano - Sottozone H1 - H2 - H3

Per tali zone valgono le norme di cui all'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

Art. 11 - Zone per servizi pubblici di quartiere

Il piano particolareggiato determina la destinazione specifica dei servizi di quartiere, nel rispetto degli indici minimi stabiliti per le zone M3 dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. nonché altre disposizioni di legge e regolamentari.

Art. 12 - Zone per servizi pubblici generali

Per tali zone valgono le norme relative alle zone M1 del P.R.G. vigente.

Art. 13 - Verde pubblico organizzato

Le aree a tale destinazione saranno acquisite dall'Amministrazione Comunale per ospitare particolari attività che investono contemporaneamente i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse o vaste estensioni a verde con piantagioni di alto fusto.

Per tali aree valgono le norme dell'art. 16 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Art. 14 - Verde di rispetto assoluto della viabilità

E' stata data tale destinazione a tutte le fasce verdi comprese tra due partite carrabili e alle fasce verdi ai lati delle strade di tipo primario.

Tali aree dovranno essere espropriate, sistemate a verde e, se la loro profondità è di almeno 25 ml., potranno recepire parcheggi, ed eccezionalmente, dietro parere degli uffici competenti, impianti di distribuzione carburanti.

Attraverso tali fasce non sono ammessi varchi per l'accesso di singoli lotti industriali. Può derogarsi eccezionalmente a questa norma solo nel caso di passi già esistenti che danno accesso a zone di agro romano.

Art. 15 - Verde di rispetto della viabilità

Dove, per inesistenza di stabilimenti industriali già costruiti, è stato possibile, si sono inserite delle fasce verdi della profondità di ml. 10 con funzione di distacco delle recinzioni dal filo strada, secondo quanto prescritto dall'art. 14 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Tali fasce verdi, con idonei varchi per gli autoveicoli, debbono restare vincolate a verde per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada; eventualmente parte della profondità di dette fasce potrà avere una idonea sistemazione superficiale al fine di consentire la sosta e la manovra degli autoveicoli.

Art. 16 - Verde pubblico di protezione ai fossi

Lungo i fossi è stata prevista una fascia di rispetto da sistemare a verde con cortine continue di alberi di alto fusto.

Art. 17 - Rispetto delle quote di imposta

La quota di imposta di ogni costruzione dovrà rispettare quella eventualmente riportata nell'elaborato grafico n. 3.

I nuovi fabbricati da edificare in prossimità di altri già costruiti e impostati ad una quota inferiore a quella di p.p. dovranno essere contenuti sia nell'inclinata 1/1 misurata a partire dalla suddetta quota di p.p., sia in quella vigente all'epoca della costruzione dei fabbricati limitrofi misurata a partire dalla quota di imposta di essi.

Nel caso di modifiche interne di limitata entità di fabbricati industriali già esistenti, queste potranno essere consentite in deroga alle quote di p.p.

Art. 18 - Rete viaria

Il sedime delle strade sopraelevate di rapido transito, secondo le indicazioni dell'elaborato tecnico n. 3, è da intendersi area pubblica a tutti gli effetti da utilizzare come parcheggi pubblici e quindi soggette ad esproprio.

Le strade indicate come flessibili saranno costruite a cura e spese dei proprietari dei lotti frontisti o che ne saranno serviti. Il rilascio delle licenze edilizie è subordinato all'impegno da parte degli interessati alla costruzione di dette strade con fognatura e illuminazione connesse e alla fornitura del relativo impegno fidejussorio.

Ove la situazione proprietaria fosse tale da rendere superfluo o non aderente alle esigenze dei lotti interessati il tracciato previsto, per dette strade flessibili, dal piano particolareggiato, dietro parere conforme della Commissione Consultiva Urbanistica, potrà esserne richiesta la soppressione o lo spostamento a condizione che la domanda venga sottoscritta da tutti i proprietari dei lotti interessati dal tratto di strada che si verrebbe a sopprimere o modificare.

Le quote altimetriche di sistemazione indicate nell'ela

borato n. 3 ove emergesse per l'Amministrazione Comunale l'impossibilità pratica di realizzazione delle opere pubbliche, potranno essere intese come indicative.

Art. 19 - Attuazione del piano particolareggiato

In applicazione dell'art. 31 della Legge Urbanistica, è consentito il rilascio delle licenze edilizie anche in assenza di opere di urbanizzazione esistenti o comprese nel programma triennale di opere pubbliche, previa esibizione da parte dei proprietari delle aree comprese entro ciascun perimetro delle isole individuate sulle planimetrie (allegato A/A e A/B) di un atto d'obbligo con il quale si impegnano a realizzare a propria intera cura e spese la quota parte delle opere di urbanizzazione della rete stradale, fognatizia, idrica ed elettrica limitatamente alla quota parte afferente ciascun isola. A tal fine contestualmente alle richieste di licenza edilizia a cura del Comune verranno predisposti a cura del Comune o dei privati con l'approvazione dei competenti uffici comunali, i progetti di massima relativi a tutte le suddette opere di urbanizzazione relative all'intero complesso di isole al fine di determinare la quota parte delle opere medesime attribuibili a ciascuna isola, anche in relazione alla garanzia fidejussoria pari all'intero importo della quota ascritta, da prestare.

In caso i proprietari di ciascuna isola non intendano realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione di pertinenza, potranno sostituire tale onere con la corresponsione al Comune di una somma corrispondente all'importo della fidejussione come sopra definito.

Uguali norme valgono per le strade di tipo B (strade di servizio industriali) e C (strade flessibili), non ricadenti nelle isole sopra definite, per ciascuna delle quali l'assunzione dello

atto d'obbligo e della garanzia fidejussoria sarà a carico di tutti i proprietari dei lotti frontisti o da esse comunque serviti.