

⊕ S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE
appr. con D.P. 16 dicembre 1965
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

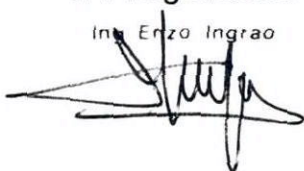
p.p. n.

8
L

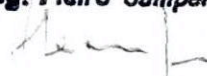
DELLA ZONA INDUSTRIALE COMPRESA TRA LA VIA
PRENESTINA, IL G.R.A., LA VIA COLLATINA L'AUTOSTRADA
DEGLI ABRUZZI, IL FOSSO DI TOR SAPIENZA E L'ARTERIA
DI SCORRIMENTO ORIENTALE INTERMEDIO.

Il Progettista

Ing. Enzo Ingrao



UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE
IL DIRIGENTE TECNICO
(Prof. Ing. Pietro Samperi)



UFFICIO SPECIALE
NUOVO PIANO REGOLATORE
IL DIRETTORE
(Avv. GINO SCAFI)



DELIBERAZIONE
n. 2697 del 25 MAG. 1971
DELLA GIUNTA MUNICIPALE

ELAB.

5

norme tecniche di attuazione

data: 2 marzo 1967

aggiornamenti :

ART. 4 ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE

Dimensione minima del lotto	mq.	2.000
Dimensione massima del lotto	"	5.000
Altezza massima assoluta	ml.	10,50

In tale zona è ammesso l'insediamento di imprese industriali di tipo artigiano, innocue, non rumorose, o manifatturiere.

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

Le recinzioni di decorosa costituzione, da sottoporsi all'approvazione della Commissione Edilizia, non debbono essere distaccate dal filo stradale; i distacchi antistanti tali strade, appartenenti ai lotti, debbono avere una profondità di almeno ml.10 e debbono essere sistemati a verde con alberature.

I distacchi da tutti i confini e tra i corpi di fabbrica non debbono essere inferiori all'altezza dei corpi di fabbrica stessi. Non sono ammesse costruzioni accessorie entro i distacchi minimi; è fatto tassativo obbligo di arretrare dal filo strada gli ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso.

E' fatto tassativo obbligo di prevedere all'interno della recinzione una congrua area per il parcheggio di mezzi pesanti e dei veicoli degli addetti all'azienda; è fatto obbligo, inoltre, di provvedere ad un adeguato trattamento di assoluta neutralizzazione delle acque di scarico.

Le costruzioni dovranno inoltre rispettare tutto quanto disposto dagli artt.3 e 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., adottato dal Consiglio Comunale il 27 aprile 1966.

Dimensione minima del lotto	mq.	3.000
Dimensione massima del lotto	"	15.000
Altezza massima assoluta	ml.	15

In tale zona è ammesso l'insediamento di piccole imprese industriali non nocive, di tipo manifatturiero o di depositi e magazzini.

In ciascun lotto possono essere previste al massimo 2 abitazioni, una per il custode ed una per il direttore dell'impresa, oltre ai locali per i relativi uffici dell'azienda.

Le recinzioni debbono essere distaccate dal filo strada nella misura indicata nel p.p., ad eccezione di quelle prospicienti le strade "flessibili", di dimensioni di 10 o 8 metri.

I distacchi da tutti i confini e i corpi di fabbrica non debbono essere inferiori all'altezza dei corpi di fabbrica stessi, in particolare dal filo delle strade "flessibili" il distacco minimo di ml. 10 deve essere sistemato a verde con alberature.

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

E' fatto tassativo obbligo di prevedere, in funzione delle necessità dell'industria, una congrua area per il parcheggio dei mezzi pesanti e dei veicoli degli addetti all'azienda, all'interno della recinzione. E' fatto obbligo, inoltre, di provvedere ad un adeguato trattamento di assoluta neutralizzazione delle acque di scarico.

Le costruzioni dovranno inoltre rispettare tutto quanto disposto dagli artt. 3 e 14 delle norme di attuazione tecnica del P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale il 27 aprile 1966.

Si può derogare riguardo alla dimensione minima del lotto, che comunque non potrà avere area minore di mq. 2.000, nel caso questo sia stato acquistato prima del 18 dicembre 1962.

Dimensione minima del lotto	mq.	5.000
Dimensione massima del lotto	"	25.000
Altezza massima assoluta	ml.	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 o con scarichi fumosi, anche di ridotto volume, o con scarichi industriali liquidi venefici, o comunque non neutri.

In ciascun lotto possono essere previste al massimo 2 abitazioni, una per il custode ed una per il direttore dell'impresa, oltre ai locali per i relativi uffici dell'azienda.

Le recinzioni debbono essere distaccate dal filo strada nella misura indicata nel p.p., ad eccezione di quelle prospicienti le strade "flessibili", di dimensioni di 10 e 8 metri.

I distacchi da tutti i confini e i corpi di fabbrica non debbono essere inferiori all'altezza dei corpi di fabbrica stessi; in particolare dal filo delle strade "flessibili" il distacco minimo di ml.10 deve essere sistemato a verde con alberature.

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

E' fatto tassativo obbligo di prevedere in funzione delle necessità dell'industria, una congrua area per il parcheggio dei mezzi pesanti e dei veicoli degli addetti all'azienda all'interno della recinzione. E' fatto obbligo, inoltre, di provvedere ad un adeguato trattamento di assoluta neutralizzazione delle acque di scarico.

Le costruzioni dovranno inoltre rispettare tutto quanto disposto dagli artt.3 e 14 delle Norme Tecniche di At

suazione del P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale il 27 aprile 1966.

Si può derogare riguardo alla dimensione minima del lotto, che comunque non potrà avere area minore di mq.2.000, nel caso questo sia stato acquistato prima del 18 dicembre 1962.

ART. 4 ZONE PER GRANDI INDUSTRIE

Dimensione minima del lotto	mq.	15.000
Dimensione massima del lotto	"	150.000
Altezza massima assoluta	ml.	27,60

In tale zona è ammesso l'insediamento di imprese industriali di tipo manifatturiero, meccanico, alimentare e farmaceutico di notevole ingombro e di forte impiego di mano d'opera. Si ritiene inoltre che le grandi industrie a forti cicli di produzione automatizzata possano trovare altrove più conveniente dislocazione, non risultando utile o compatibile in tali casi la notevole vicinanza delle residenze, pertanto tali tipi di industrie non saranno ammesse nella zona in oggetto.

Sono tassativamente escluse da tale zona le industrie chimiche e tutte le industrie rumorose con scarichi fumosi, anche di ridotto volume, o con scarichi industriali liquidi velenosi o comunque non neutri.

Gli scarichi fumosi delle eventuali centrali termiche dovranno essere convenientemente depurati.

In ciascun lotto possono essere previste al massimo 2 abitazioni, una per il custode e una per il direttore dell'impresa, oltre ai locali per i relativi uffici dell'azienda. È ammesso anche un accessorio sui distacchi, di dimensioni non superiori a mq.130 di superficie coperta e a ml.4,50 di altezza. Non sono ammesse altre costruzioni accessorie entro i distacchi minimi.

Le recinzioni debbono essere distaccate dal filo strada nella misura indicata sul p.p., ad eccezione di quelle prospicienti le strade "flessibili", di dimensioni di 10 e 8 metri.

I distacchi da tutti i confini e i corpi di fabbrica non debbono essere inferiori all'altezza dei corpi di fabbrica stessi; in particolare, dal filo delle strade "flessibili" il distacco minimo di ml.10 deve essere sistemato a verde con alterature.

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

E' fatto tassativo obbligo di prevedere, in funzione delle necessità dell'industria, una congrua area per il parcheggio dei mezzi pesanti e dei veicoli degli addetti all'azienda all'interno della recinzione; è fatto obbligo inoltre di provvedere ad un adeguato trattamento di assoluta neutralizzazione delle acque di scarico.

Le costruzioni dovranno inoltre rispettare tutto quanto disposto dagli artt. 3 e 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale il 27 aprile 1966.

Si può derogare riguardo alla dimensione minima del lotto nel caso questo sia stato acquistato prima del 18 dicembre 1962.

Nel caso sia richiesta la costruzione di un complesso su un'area maggiore di 150.000 mq. il progetto planivolumetrico d'insieme dovrà avere il parere favorevole della Commissione Urbanistica del Comune.

ART. 5 VINCOLO DI INDUSTRIE SELEZIONATE CON PROTEZIONE DELLE FALDE
ACQUIFERE

Tale vincolo è stato esteso a tutte le aree analogamente vincolate dal P.R.G. con le seguenti prescrizioni.

Il rilascio delle licenze di costruzione dovrà essere subordinato ad apposito parere congiunto dell'Ufficio d'Igiene e dell'A.C.E.A.

I piani particolareggiati e i progetti di lottizzazione dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- il sistema di fognatura dovrà essere del tipo "separato"; la rete nera sarà realizzata con accorgimenti tali da garantire la assoluta impermeabilità a durata, ed assicurare rapido smaltimento dei liquami;
- i collettori delle reti nere dovranno convergere o in colatoi che nel loro successivo percorso non interessino zone di assoluto rispetto di vincolo particolare per la protezione delle falde idriche, ovvero in impianti di trattamento le cui caratteristiche saranno stabilite caso per caso.

Nessuna licenza edilizia relativa a edifici compresi entro i perimetri di piani particolareggiati o di lottizzazioni potrà essere rilasciata prima che sia stata realizzata la relativa rete nera, completa degli impianti terminali di cui sopra.

ART. 6 VERDE DI RISPETTO ASSOLUTO DELLA VIABILITA'

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.

ART. 7 VINCOLO DI RISPETTO DELLA VIABILITA'

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 citate Norme Tecniche.

Tali fasce verdi debbono restare vincolate a verde per le profondità prescritte nelle sezioni stradali accluse all'elab. 3 del piano in oggetto, con idonei varchi per gli autoveicoli e per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada; la parte rimanente di dette fasce deve avere idonea sistemazione superficiale, al fine di consentire la sosta e la manovra degli autoveicoli.

Tali fasce di massima dovranno essere espropriate, nel caso si vogliano mantenere della stessa proprietà dei lotti frontisti le aree a parcheggio su queste insistenti potranno essere scomputate dalle aree da ricavare - secondo le citate Norme Tecniche - all'interno dei lotti industriali.

ART. 8 VERDE PUBBLICO ORGANIZZATO

Le aree a tale destinazione saranno acquisite dall'Amministrazione Comunale e destinate alla creazione di impianti sportivi pubblici nonché per ospitare particolari attività che investano contemporaneamente i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse.

La realizzazione di tali opere potrà essere data in concessione a Enti e Società Sportive a tali scopi finalizzate.

Valgono per queste aree le norme generali dello art.16 delle citate Norme Tecniche.

ART. 9 VERDE PUBBLICO DI PROTEZIONE AI FOSSI

Lungo i fossi esistenti o lungo il previsto nuovo tracciato di questi, è stata prevista una fascia continua di non meno di ml.30 di larghezza che dovrà recepire le opre idrauliche; tale fascia ai due bordi dovrà essere idoneamente sistemata con cortine verdi continue di schermaggio.

ART. 10 PARCC PRIVATO VINCOLATO

Nei parchi privati vincolati deve essere conservata la attuale consistenza edilizia o relativa sistemazione a verde con esclusione di nuove costruzioni.

ART. 11 ZONA INCOSTRUIBILE CON VINCOLO DI RISPETTO DELLE FALDE
ACQUIFERE

In tale zona sono state comprese tutte quelle aree vincolate in analoga maniera dal P.R.G. Per tali aree vale quanto specificato al punto 4 dell'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

E' fatto divieto:

- di costruire fabbricati di abitazione o comunque destinati alla permanenza dell'uomo, al ricovero di animali, per industrie ed in genere per attività che comportino scarico di acqua di rifiuto, putrescibile;
- di impiegare materiali di qualunque genere per la concimazione dei terreni;
- di far sostare bestiame per pascolo o stazzo;
- di immettere nei fossi esistenti, scarichi provenienti da comprensori limitrofi, contenenti acque di rifiuto, tranne che i fossi stessi vengano impermeabilizzati a partire dal punto di immissione delle acque di scarico fino ad un tratto a valle delle sorgenti o falde da proteggere.

E' fatto altresì obbligo di richiedere e ottenere apposita autorizzazione dall'Ufficio d'Igiene prima della escavazione di pozzi di qualunque genere e dell'apertura di cave di materiali nelle zone di cui sopra.

Eccezionalmente di concerto con l'Ufficio d'Igiene e l'A.C.E.A. potranno dopo idonei accertamenti concedere licenze esclusivamente per depositi o magazzini che presentino chiare garanzie per preservare dall'inquinamento le falde acquifere in oggetto.

ART. 12 SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE

Per dette aree valgono le norme di cui all'art.15
delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

ART. 13 SERVIZI PUBBLICI GENERALI

Dette aree non verranno acquisite dall'Amministrazione Comunale, e dovranno ospitare tutti quei servizi di cui alla sottozona M1 del P.R.G. Per queste aree valgono le prescrizioni dello stesso art.15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

ART. 14

SERVIZI PRIVATI COMMERCIALI ASSISTENZIALI ATTINENTI
ALL'INDUSTRIA

tali aree, la cui utilizzazione rimarrà affidata alla privata iniziativa o di Enti a tali scopi finalizzati, seguono la normativa delle zone M2 di P.R.G., di cui all'art. 15 delle citate Norme Tecniche, con esclusione di tutte le destinazioni d'uso non specificatamente contenute nel P.P.

L'area all'interno del perimetro di comprensorio M2 è soggetta integralmente ad un piano planovolumetrico d'insieme, da formularsi da parte degli Enti e privati interessati all'operazione riuniti in consorzio; tale planovolumetrico dovrà essere approvato da parte degli organi tecnici comunali e sarà soggetto a convenzione, considerato che gli oneri di urbanizzazione ~~primaria~~ di detto comprensorio sono a totale carico dei proprietari.