

⚡ S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE OPERE PUBBLICHE DI ESECUZIONE AL PIANO GENERALE DELLA Z.I. DI ROMA APPROVATO CON D.I. DEL 27 OTTOBRE 1970 AI SENSI DELLA LEGGE N°346 DEL 6 FEBBRAIO 1941 E SUCCESSIVE MODIFICHE.

DELLE ZONE PROSPICIENTI LA VIA DELLA
MAGLIANA COMPRESSE TRA VIA SCARPERIA,
IL FIUME TEVERE E VIA DI PINO LECCE

Il Progettista

Ing. Enzo Ingrao

Ing. Eugenio Cappelli

F.T.O. CAPPELLI

L'Ing. DIRETTORE DI DIVISIONE

Dott. Ing. Mario Cudini

F.T.O. CUDINI

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

Copia conforme all'originale di cui:
Deliberazione della Giunta Municipale
n. 4974 del 26/8/74
ratificata dal Consiglio Comunale
con atto n. 421 del 14/3/75

IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE

(Prof. Ing. Pietro Samperi)



UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

IL DIRETTORE

(Prof. Ing. Pietro Samperi)

F.T.O. SAMPERI

ELAB.
GRAF.

4

norme tecniche di attuazione

INDICE

Art. 1.	Validità delle norme	pag.	1
Art. 2.	Rinvio a norme più generali	pag.	2
Art. 3.	Zona industriale artigianale	pag.	3
Art. 4.	Zona per piccole industrie e magazzini	pag.	5
Art. 5.	Zona per medie industrie	pag.	7
Art. 6.	Zona per grandi industrie	pag.	9
Art. 7.	Zona a servizi privati con utilizzazione di tipo artigianale	pag.	11
Art. 8.	Zona residenziale	pag.	13
Art. 9.	Agro romano vincolato	pag.	15
Art. 10.	Servizi pubblici generali	pag.	16
Art. 11.	Servizi pubblici di quartiere	pag.	17
Art. 12.	Verde pubblico organizzato	pag.	18
Art. 13.	Verde di rispetto assoluto della viabilità	pag.	19
Art. 14.	Vincolo di rispetto della viabilità	pag.	20
Art. 15.	Zone con vincolo di incostruibilità	pag.	21
Art. 16.	Rete viaria	pag.	22

ART. 1 - VALIDITA' DELLE NORME

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazio
ne del p.p. n. 19/L di esecuzione del P.R.G. del Comune di
Roma approvato con D.F. del 16.12.'65 ed aggiornato con le
varianti approvate con i D.F. del 4.6.'70, 6.12.'71 e
16.2.'72.

ART. 2 - RINVIO A NORME PIU' GENERALI

Per quanto non espressamente specificato dalle presenti norme, valgono le norme di attuazione del F.R.G. sopra citato e successive modifiche nonchè le norme dei regolamenti e delle leggi vigenti.

ART. 3 - ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE

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

In tale zona è ammesso l'insediamento di imprese industriali di tipo artigiano, innocue, non rumorose e mani fatturiere.

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

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

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 delle recinzioni, 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 di mezzi pesanti e dei veicoli degli addetti all'azienda, comunque in misura mai inferiore

a 1 mq. netto ogni 8 mc. costruiti fuori terra.

E' fatto obbligo, inoltre, di provvedere ad un adeguato trattamento di assoluta neutralizzazione delle acque di scarico.

E' fatto obbligo, infine, 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.

Le costruzioni dovranno inoltre rispettare tutto quanto disposto dagli artt 3 e 14 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

ART. 4 - ZONA PER PICCOLE INDUSTRIE E MAGAZZINI

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

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

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 sorgere isolato ed avere distacchi da tutti i confini o da corpi di fabbrica dello stesso complesso pari alla sua altezza ma in nessun caso inferiore a m. 6,00.

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 delle recinzioni, 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 delle recinzioni 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.

E' fatto obbligo, inoltre, di provvedere ad un adeguato trattamento di assoluta neutralizzazione delle acque di scarico.

E' fatto obbligo, infine, 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.

Le costruzioni dovranno inoltre rispettare tutto quanto disposto dagli artt. 3 e 14 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Si può derogare riguardo alla dimensione minima 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. 5 - ZONA PER MEDIE INDUSTRIE

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 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 sorgere isolato ed avere distacchi da tutti i confini o da corpi di fabbrica dello stesso complesso pari alla sua altezza ma in nessun caso inferiori a m. 6,00.

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

E' fatto obbligo di prevedere all'interno delle recinzioni, in funzione delle necessità dell'industria, una congrua area per il parcheggio dei mezzi pesanti e dei vei-

coli degli addetti all'azienda, comunque in misura mai inferiore a 1 mq netto ogni 8 mc. costruiti fuori terra.

E' fatto obbligo, inoltre, di provvedere ad un adeguato trattamento di assoluta neutralizzazione delle acque di scarico.

E' fatto obbligo, infine, 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.

Le costruzioni dovranno inoltre rispettare tutto quanto disposto dagli artt. 3 e 14 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Si può derogare riguardo alla dimensione minima 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 piano particolareggiato.

ART. 6 - 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 venefici o comunque non neutri.

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

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.

Ogni edificio deve sorgere isolato ed avere i distacchi da tutti i confini o da corpi di fabbrica dello stesso complesso pari alla sua altezza ma in nessun caso inferiore a mt. 6,00.

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 delle recinzioni, 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 di mezzi pesanti e dei veicoli degli addetti all'azienda, comunque in misura mai inferiore a 1 mq netto ogni 8 mc. costruiti fuori terra.

E' fatto obbligo, inoltre, di provvedere ad un adeguato trattamento di assoluta neutralizzazione delle acque di scarico.

E' fatto obbligo, infine, 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.

Le costruzioni dovranno inoltre rispettare tutto quanto disposto dagli artt. 3 e 14 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

ART. 7 - ZONA A SERVIZI PRIVATI CON UTILIZZAZIONE DI TIPO ARTIGIANALE

L'attuazione delle previsioni urbanistiche nella suddetta zona avverrà ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale recante il piano delle aree destinate ad insediamenti produttivi redatto ai sensi e per gli effetti dell'art.27 della legge 22.10.1971 n.865.

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

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

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

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

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 delle recinzioni, 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 di mezzi pesanti e dei veicoli degli addetti all'azienda, comunque in misura mai inferiore a 1 mq. netto ogni 8 mc. costruiti fuori terra.

E' fatto obbligo, inoltre, di provvedere ad un adeguato trattamento di assoluta neutralizzazione delle acque di scarico.

E' fatto obbligo, infine, 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.

Le costruzioni dovranno inoltre rispettare tutto quanto disposto dagli artt. 3 e 14 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

ART. 8 - ZONA RESIDENZIALE

Tale zona comprende aree con destinazione F1 di F.R.G., già parzialmente impegnate da costruzioni esistenti. In tale zona è ammessa l'edificazione con indice di fabbricabilità di 1,5 mc/mq.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art. 3 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (sotto le lettere a, e, f, g, i).

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 destinazione pubbliche che private, non debbono essere inferiori a m. 5,00.

I distacchi dal filo stradale saranno di m. 7,50 se le strade sono di larghezza compresa tra m. 7,50 e m. 15,00 e di m. 10,00 se le strade sono di larghezza superiore a m. 15,00. Lungo le strade a fondo chiuso o di servizio ai singoli lotti il distacco dal filo stradale sarà di m. 6,00.

Le zone di distacco vanno sistemate e mantenute a verde. E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora nelle zone di distacco essenze pregiate del numero di almeno una per ogni 200 mq. di superficie libera e dell'altezza minima di m. 4,50.

La sagoma di un fabbricato affacciante verso aree a destinazione pubblica o verso altri lotti deve essere contenuta nell'inclinata a 45° (rapporto 1 a 1) con origine a distanza di m. 4,00 oltre il confine di proprietà, misurata in senso normale al confine stesso.

In materia di distanza tra costruzioni il secondo costruttore non è tenuto ad integrare ai fini dell'inclinata la insufficiente distanza del preveniente quando il fabbricato già edificato sia stato costruito prima dell'adozione del

p.p. fermo restando in ogni caso l'obbligo di misurare l'inclinata con origine a distanza di m. 4,00 oltre il confine di proprietà.

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

Nell'edificazione inoltre vanno rispettate tutte le prescrizioni contenute all'art. 3 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

ART. 9 - AGRO ROMANO VINCOLATO

Per tale zona valgono le norme di cui all'art.12
paragrafo 2 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del
P.R.G.

ART. 10 - 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 di cui all'art. 15 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

ART. 11 SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE

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

ART. 12 - 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. 13 - RISPETTO DELLE QUOTE DI IMPOSTA

La quota di imposta di ogni costruzione dovrà rispettare quella 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. 14 - 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 interessate da un traffico non esclusivamente industriale.

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.

Gli attuali accessi ai lotti preesistenti potranno essere mantenuti.

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.

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 sopracitate Norme Tecniche - all'interno dei lotti industriali.

ART. 16 - ZONE CON VINCOLO DI INCOSTRUIBILITA'

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 8 dell'art. 17 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Nelle zone sottoposte a tale vincolo è vietata ogni costruzione anche di carattere provvisorio nonchè ogni accesso da abitazioni o da strade secondarie all'infuori di quelle previste nel Piano Particolareggiato.

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 modificare.

Le quote altimetriche di sistemazione indicate nell'elaborato n. 3, ove emergesse per l'Amministrazione Comunale l'impossibilità pratica di realizzazione delle opere pubbliche, potranno essere intese come indicative.