

PROVINCIA DI ROMA

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA



FRONTA 1505
3.8.85

ag. 11/85
Guidonia

11 DIC
1985

COMUNE DI GUIDONIA MONTECCELIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

20997

23 NOV. 85

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI

Visto ai fini dell'art. 13
della legge 2/2/1974 n. 64
Il Dirigente dell'Ufficio 31.1
(Dott. Arch. Antonino Trepiano)

PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA INDUSTRIALE
LOC. TAVERNUCOLE (A) E MARTELLONA (A)
AI SENSI DELL'ART. 13 L.R. 28/80

REDAZIONE UFF. COORDINAMENTO P.R.G.

COORDINAMENTO ARCH. MARIO BOUDET
PROGETTAZIONE REGIONE LAZIO ARCH. GIOVANNA RECCHIA

ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
SETTORE URBANISTICO
UFFICIO 31.1

L'ASSESSORE

IL SINDACO

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

F10 ILLEGIBILE

TAV. N.	UFF. COORDINAMENTO UFF. SETTORE (Arg. Elio Ghirelli)		
2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	rapp. 1: 2'000	
DATA	23-2-1985	AGGIORNAMENTI	

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI DELLA ZONA "D4" AI SENSI

DELL'ART. 13 - L.R. 2/5/1980 N° 28 - CAP. II -

ART. 1 -

La presente normativa fa riferimento alle Aree indicate nella tavola "Zonizzazione su base catastale" con la lettera A delle località MARTELLONA e TAVERNUCOLE nel Territorio del Comune di Guidonia Montecelio (Provincia di Roma), compilata ai sensi della L.R. 2.5.80 n° 28. Essa costituisce pertanto normativa di P.P. in esecuzione del P.R.G.

ART. 2 -

Poichè all'interno dei perimetri di cui all'art. 1 sono stati individuati nuclei edilizi abusivi (prevalentemente a destinazione industriale) che, ancorchè non in contrasto con le destinazioni di Zona previste nello strumento urbanistico generale, sono sorti senza la preventiva approvazione dello strumento attuativo e anche in violazione delle norme urbanistiche generali e di quelle del P.R.G., la presente normativa costituisce una attuazione dell'art. 13 della L.R. 28/80.

ART. 3 -

Essendosi reso necessario apportare modifiche alle norme di attuazione del PRG, con il ricorso all'art. 13 della L.R. 28/80, le aree perimetrare dai presenti Piani vengono riclassificate come sottozona "D4".

Di conseguenza l'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G. vigente viene integrato con la voce 5) - sottozona D4 - le cui prescrizioni sono contenute nella presente normativa.

ART. 4 -

Fanno parte integrante del Piano i seguenti elaborati: -

- | | |
|--|----------|
| 1) - Relazione e previsione di spesa | |
| 2) - Norme tecniche di attuazione | |
| 3) - Stralcio di P.R.G. | 1:10.000 |
| 4) - Piano Quadro Zone Industriali | 1: 4.000 |
| 5) - Previsione di PRG e stato di Attuazione | 1: 5.000 |
| 6a) - Stato di fatto Zona Ind. Martellona | 1: 2.000 |
| 6b) - Stato di fatto Zona Ind. Tavernuciole | 1: 2.000 |

- | | | |
|-----|---|----------|
| 7a) | - Zonizzazione su base catastale e Piano Parcellare D'Esproprio
Zona Industriale Martellona | 1: 2.000 |
| 7b) | - Zonizzazione su base catastale e Piano Parcellare D'Esproprio
Zona Industriale Tavernucole | 1: 2.000 |
| 8a) | - Zonizzazione verifica standard - Opere Urbanizzazione
Zona Industriale Martellona | 1: 2.000 |
| 8b) | - Zonizzazione verifica standard - Opere Urbanizzazione
Zona Industriale Tavernucole | 1: 2.000 |

ART. 5 -

La sottozona "D4" è compresa nelle Aree indicate nella Zonizzazione con la lettera A). -

Detta sottozona è destinata a stabilimenti ed impianti industriali od artigianali, depositi e magazzini.

La tavola della Zonizzazione definisce con il simbolo relativo alla sottozona "D4" le aree suscettibili di Sanatoria e di edificazione per le destinazioni d'uso di cui al precedente capoverso.

ART. 6 -

Nella sottozona "D4" sono vietate le case di abitazione, ad eccezione di quelle per il personale di custodia degli impianti purchè localizzate in modo da risultare direttamente connesse agli spazi riservati alle rispettive attività.

Il limite massimo per tali abitazioni è fissato in mq. 80. Per i lotti di dimensione superiore ai mq. 3.000 di superficie fondiaria è consentita anche la realizzazione di un alloggio per il direttore della superficie massima di mq. 95.

ART. 7 -

Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente P.P., anche se in deroga alle norme urbanistiche generali sono fatte salve e costituiscono uno stato di fatto inalterabile che può tuttavia essere modificato su richiesta dei proprietari degli immobili a condizione che la nuova situazione edilizia che verrà a crearsi rispetti le presenti N.T.A. -

Di conseguenza è consentita la demolizione completa o parziale dell'esistente e la sua eventuale ricostruzione secondo la presente normativa, o in alternativa la ristrutturazione dei corpi esistenti, senza alterazione dei volumi e delle sagome di ingombro.

ART. 8 -

La struttura fondiaria stabilita dal Piano Particolareggiato è quella esistente alla data di adozione dello stesso che compare nella tav. n° 7a e 7b "Zonizzazione su base catastale", con la simbologia della sottozona "D4".

Sono ammessi frazionamenti della suddetta struttura Fondiaria fino alla formazione di lotti minimi di mq. 2.000 (lotto minimo edificabile).

Sono considerati edificabili tutti i lotti già frazionati come compaiono nella tav. n° 7a e 7b "Zonizzazione su base catastale" anche se inferiori a mq. 2.000.

L'indice di utilizzazione fondiaria non può superare un mezzo della sup. fondiaria del lotto. I distacchi dei nuovi volumi edificabili dai confini sono rispettivamente di ml. 10.00 dal filo stradale, dai confini di zona e dai confini del lotto. In deroga a tali distacchi è consentita l'edificazione in aderenza totale o parziale purchè vi sia l'accordo scritto e controfirmato fra i confinanti.

L'altezza massima è fissata in ml. 17.50 ad esclusione dei volumi tecnologici, silos, gru, carri ponte, ecc. -

ART. 9 -

Il Piano si attua attraverso lo strumento della concessione Edilizia per le nuove costruzioni. Per le costruzioni esistenti prive di concessione edilizia si applicheranno le disposizioni di legge di sanatoria Nazionali e Regionali vigenti in materia. -

ART. 10 -

Zone destinate alla viabilità e parcheggi; passi carrai; le zone destinate alla viabilità e parcheggi sono zone di uso pubblico per la circolazione e la sosta: in tali zone non è consentito l'insediamento di alcuna attività.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore di massima fino alla redazione, del progetto esecutivo delle opere.

Sulla viabilità e sui parcheggi interni degli agglomerati, l'apertura di passi carrai è consentita e disposta in maniera e purchè sia compatibile con la funzionalità della rete stradale.

L'apertura di detti passi così come anche le recinzioni per nuove costruzioni viene rilasciata contestualmente alla Concessione Edilizia.

Nel caso in cui vengono richiesti unicamente passi carrai e recinzioni il rilascio è assoggettato a semplice autorizzazione previo accertamento da parte degli Uffici competenti della rispondenza dei progetti alle presenti norme.

ART. 11 -

Le Zone di verde pubblico attrezzato sono destinate alla creazione di aree verdi per lo svago e la protezione ambientale all'interno degli agglomerati produttivi.

In tali zone devono essere salvaguardate le alberature esistenti e garantite le opere di piantumazione e rinnovo delle alberature.

Nelle zone a verde pubblico attrezzato è prevista la realizzazione di impianti sportivi e ricreativi scoperti e coperti, con le seguenti caratteristiche per l'edificazione:

- Indice di utilizzazione fondiaria

= 0.05 mq./mq.

- Indice di visuale libera

= 1

ART. 12 -

Nei singoli lotti l'area rimasta libera e non attrezzata a strada interna o a parcheggio o necessaria alla attività produttiva dovrà essere tenuta a verde con alberature.

ART. 13 -

Dette recinzioni vanno realizzate in muratura o in cemento per un'altezza di ml. 1.50 con sovrapposta rete e cancellata per un'altezza ulteriore di mt. 1.00.

La recinzione dovrà essere omogenea per ogni comparto.

ART. 14 -

Le fasce a verde lungo le strade oltre ad essere a prato devono essere piantumate con un indice di: 1 pianta ogni 40 mq.

Le essenze utilizzabili sono le seguenti: Alto fusto: Eucalipto
Pini
Pioppi
Basso fusto: Alloro
Oleandri

e vanno alternate.

ART. 15 -

I cartelloni pubblicitari collocati all'interno dei lotti e fino al filo della recinzione esterna potranno essere collocati nella misura di uno per ciascun fronte sulla strada e in maniera illimitata all'interno.

Sulla viabilità di accesso alle Zone Industriali potranno essere collocati cartelloni pubblicitari nella misura di due con indicazioni collettive per ciascun accesso in corrispondenza degli incroci con la viabilità esterna.

ART. 16 -

Limiti di accettabilità delle Imprese produttrici negli agglomerati.

Negli agglomerati del presente Piano è consentito l'insediamento di imprese produttive, industriali, nei limiti delle prescrizioni di zona. In ogni caso possono essere escluse dall'insediamento quelle imprese produttive che per la loro attività risultassero inquinanti, nocive e moleste, in base al giudizio documentato dell'Amministrazione Comunale.

Le imprese produttive che si insedieranno nelle Aree del P.I.P. saranno comunque tenute al rispetto, oltre che delle presenti Norme Tecniche di attuazione del Piano, anche del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene Comunale.

In particolare le imprese produttive dovranno garantire che i loro scarichi di immissione nella rete fognante delle acque nere abbiano, nel caso più sfavorevole, le seguenti concentrazioni e caratteristiche chimico-fisiche:

- p H	: 6 + 10
- temperatura	: 40° C
- materiali grossolani con Ø 1 cm.	: assenti
- solidi sedimentabili in 2 h, purchè il sedimento essiccato a 105° C non sia 1 gr./lt.	: 15 ml/l
- solidi sospesi	: 600 mg./l
- BOD ₅	: 500 mg./l
- COD (bicromato in 2 h)	: 1.000 mg/l
- azoto ammoniacale NH ₄ ⁺	: 100 mg./l
- fosfati PO ₄ ⁻³	: 50 mg./l
- fluoruri F ⁻	: 10 mg./l
- cloruri Cl ⁻	: 3.000 mg./l
- solfuri H ₂ S	: 2 mg./l
- solfiti SO ₃ ⁻²	: 10 mg./l
- solfati SO ₄ ⁻²	: 1.000 mg./l
- cianuri CN ⁻	: 5 mg./l

- arsenico A _s	:	1 mg./l
- bario Ba	:	40 mg./l
- boro B	:	5 mg./l
- cadmio Cd	:	0.5 mg./l
- cromo trivalente Cr (III)	:	4 mg./l
- cromo esavalente Cr (VI)	:	0.5 mg./l
- ferro Fe	:	5 mg./l
- manganese Mn	:	2 mg./l
- mercurio Hg	:	0.01 mg./l
- nichel Ni	:	4 mg./l
- piombo Pb	:	0.5 mg./l
- rame Cu	:	0.5 mg./l
- selenio Se	:	0.2 mg./l
- zinco Zn	:	2 mg./l
- grassi ed oli animali e vegetali	:	50 mg./l
- oli minerali	:	40 mg./l
-fenoli	:	2 mg./l
- aldeidi	:	5 mg./l
- tenioattivi anionici come M.B.A.S.	:	10 mg./l
- pesticidi organici fosforati e carbammati	:	0.5 mg./l
- somma metalli		

(As, Cd, Hg, Pb, Cr (VI), Cu, Se, Zn),

Concentrazione presente

5

Concentrazione limite

In casi particolari, dietro motivata richiesta, potranno essere autorizzati scarichi aventi caratteristiche e concentrazioni peggiori di quelle indicate; la autorizzazione in questione dovrà essere rilasciata dall'Amministrazione Comunale, sentite le competenti Autorità Sanitarie; le stesse autorità, a loro insindacabile giudizio, potranno anche richiedere l'applicazione di norme più restrittive, nei casi in cui queste si rendessero necessarie per il buon funzionamento del depuratore che costituisce il recapito finale della rete fognante.

La presente norma si applica a partire dall'entrata in funzione dell'impianto di depurazione per gli scarichi liquidi; eventuali insediamenti produttivi operanti prima che il depuratore sia in funzione, dovranno adeguare i loro scarichi a tutta la normativa vigente in materia, previa autorizzazione dell'Autorità Sanitaria.