Art.22 Var.– SOTTOZONA D2: INDUSTRIALE

Riguarda le aree già occupate da insediamenti industriali, ovvero destinate all'ampliamento dei complessi industriali esistenti, raggruppate in modo tale da formare dei nuclei isolati e distinti per poter usufruire dei contributi finanziari del Consorzio per l'area industriale Roma-Latina.

Nell'ambito dei suddetti nuclei sarà consentita anche l'installazione di nuovi complessi industriali di limitata estensione alle condizioni appresso specificate:

a) Ogni nucleo dovrà essere oggetto di un piano di lottizzazione, da convenzionare ai termini di quanto specificato dall'art. 8; in tale piano dovranno essere chiaramente specificate ed indicate le aree da destinare a "servizi locali privati" (asili e scuole materne, centri culturali, ricreativi e culturali, centri commerciali e distributivi, impianti tecnologici privati ecc.) nella proporzione minima del 5% dell' area del nucleo, nonché le aree destinate a verde attrezzato e sportivo, nella proporzione minima del 10% dell'area del nucleo, nonché le necessarie aree di rispetto e di distacco tra le varie installazioni e tra queste e le strade e quelle destinate alla viabilità e ai parcheggi comuni nella proporzione minima del 15% dell'area del nucleo.

b) Nella Convenzione da stipulare tra il Comune e tutte le proprietà ricadenti entro il nucleo dovranno essere specificati gli impegni, e la relativa ripartizione pro-quota, nonché le relative cauzioni, necessari alle opere di razionalizzazione e attrezzatura funzionale del nucleo le quali dovranno in ogni caso essere eseguite senza aggravio finanziario per il Comune, nonché i contributi che le singole proprietà verseranno al Comune in sgravio delle spese per opere di urbanizzazione primaria e per il funzionamento dei pubblici servizi.

c) Venga assicurata, mediante progetti tecnici dettagliati e mediante il versamento di una congrua cauzione, l'adozione di adeguate precauzioni per:
   1) evitare l'inquinamento dell'aria e delle acque;
   2) assicurare lo smaltimento dei rifiuti;
   3) Garantire la disponibilità di acqua ed energia elettrica.

Nei singoli lotti delle zone industriali D2 di P.R.G. è consentito l'insediamento delle seguenti attività complementari e di servizio nella misura del 30% della superficie industriale autorizzabile e/o autorizzata:

- edifici destinati all'esposizione e commercializzazione dei propri prodotti.
- centri per l'elaborazione dati.
- servizi tecnici di manutenzione e per la sicurezza degli impianti;
- servizi tecnici per la progettazione e laboratori analisi dei materiali di ricerca e sperimentazione.

Gli interventi di cui alle lettere a),b),d), dell'art. 31 della 457/78 riguardanti:
a)interventi di manutenzione ordinaria;
b) interventi di manutenzione straordinaria;
d) interventi di ristrutturazione edilizia.

Fra gli interventi di manutenzione straordinaria, sono compresi, fra gli altri, i seguenti interventi:
1. costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:

- cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
- cabine per valvole di intercettazioni fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna.
- cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purchè al servizio dell'impianto;
2. sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc. realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
3. serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e le relative opere;
4. opere a carattere precario o facilmente amovibili:
- baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato;
- ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;
- garitte;
- chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
5. opere relative a lavori eseguiti all'interno dei locali chiusi;
6. installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
7. passerelle di sostegno in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
8. trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
9. basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
10. separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti a rete ovvero in muratura;
11. attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline)
12. attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
13. tettoie di protezione dei mezzi meccanici;
14. canne fumarie e altri sistemi di adduzione e abbattimento.

Tutti i sopraccitati interventi debbono rientrare comunque nei limiti imposti dalle precedenti norme in merito alla superficie coperta.

Nell'ambito del nucleo industriale denominato Caffarelli, interessato da industrie esistenti e quindi classificabile come nucleo di completamento industriale è ammesso l'ampliamento dei complessi industriali già insediati nel rispetto dei parametri previsti e nelle aree attualmente libere la realizzazione di nuovi interventi è subordinata alla verifica degli standards di P.R.G. riferita all'intero nucleo ed alla redazione di apposito strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Nell'ambito delle sottozone D2 dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti:
a)I singoli lotti non potranno avere una superficie minore di 2.500 mq.
All'interno dei comprensori, per i volumi legittimamente realizzati alla data dell' adozione della presente variante, è consentito l'insediamento *di più attività produttive e/o il frazionamento degli edifici in più unità, nel rispetto di tutti gli indici e dei parametri normativi, a condizione che vengano preliminarmente individuati in apposito elaborato grafico gli spazi di pertinenza comune ed esclusiva* **mediante presentazione di piano quadro esteso all'area di intervento, sottoscritto dai proprietari, che stabilisca preliminarmente, la viabilità e gli accessi alle singole attività produttive, nonché agli impianti tecnologici per approvvigionamento e smaltimento acque reflue.**

Il frazionamento degli edifici è ammesso esclusivamente per quelli legittimamente edificati alla data di adozione della variante o legittimati a mezzo di condono edilizio, anche

per permettere il recupero dei manufatti industriali dimessi.Qualora la dimensione delle attività commerciali da insediarsi, ecceda i limiti definiti dalla L.R. 33/99, l'insediamento potrà avvenire esclusivamente a seguito dell'introduzione del Piano del Commercio Comunale".

Qualora si renda necessario prevedere spazi comuni di pertinenza dovrà garantirsi la gestione condominiale mediante la trascrizione immobiliare di apposito regolamento.

b) Il rapporto massimo tra area coperta e area di ogni singolo lotto non dovrà superare il 30 %.

Possono escludersi dal computo della superficie coperta le superfici corrispondenti a pensiline, tettoie, passaggi coperti esterni agli edifici e simili, nonché le superfici realizzabili mediante gli interventi di manutenzione straordinaria così come definiti ai punti 1-14, per una superficie complessivamente non eccedente il 20% della superficie copribile ed in ogni caso nel rispetto di tutti gli indici e parametri normativi vigenti.

Per le opere di cui ai punti 2 e 4 quando risulteranno effettivamente di carattere precario e temporaneo possono essere escluse dal relativo conteggio se il titolare si impegna alla rimozione mediante atto d'obbligo unilaterale alla fine del periodo dichiarato per la produzione.

"Per quanto riguarda la realizzazione di nuove volumetrie, la superficie lorda complessiva realizzabile non dovrà superare l'indice di 0,60mq/mq."

c) L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i ml 15 e da tale altezza potranno derogare solo le eventuali attrezzature tecniche strettamente necessarie all'esercizio delle attività produttive (ciminiere, elevatori, ponti e gru, serbatoi, torri di raffreddamento etc.).

d) La distanza minima dei fabbricati dai confini dovrà essere maggiore o uguale a ml 8 salvo i maggiori arretramenti stabiliti dall'art.3 e dalle tavole di P.R.G..

Le distanze dai confini del lotto debbono rispettare i minimi prescritti in ogni punto e si determineranno misurando la distanza orizzontale minima esistente fra il perimetro degli edifici, considerando anche le pensiline, le tettoie, i passaggi coperti e simili, e la superficie verticale passante per la linea di confine più vicina.

e) Nei comprensori interessati da strumenti attuativi dovranno essere previste aree specifiche per parcheggi pubblici pari al 10% della superficie complessiva del comprensorio in attuazione al D.M. 1444/68 sugli standards urbanistici.

Per quanto riguarda le attività commerciali occorre preventivamente il piano del commercio di cui all'art.22 della legge 33/99;

Dovranno essere rispettate le norme sui parcheggi pubblici e pertinenziale previsti dagli standards e dalla legge "Tognoli" di seguito specificate:

Parcheggi:

1) attività produttive (non commerciali, né direzionali): parcheggi pubblici 10% del lotto al netto di opere stradali e infrastrutturali a servizio dell'area;

2)attività commerciali 100% della SUL adibita a vendita;

3)Direzionali e uffici privati 40% della SUL.

f)All'interno delle recinzioni di proprietà almeno il 15% dell'area libera dovrà essere sistemata a verde con opportune piantumazioni, in ragione di un albero ogni 1000 mc della volumetria complessiva, esistente e di progetto.

(N.B. Le parti in corsivo, grassetto e sottolineato contraddistinguono le modifiche e le integrazioni proposte rispettivamente dal Comune di Aprilia, Associazione Ingegneri Architetti di Aprilia, Regione Lazio.)

Art. 23 – Zona E