



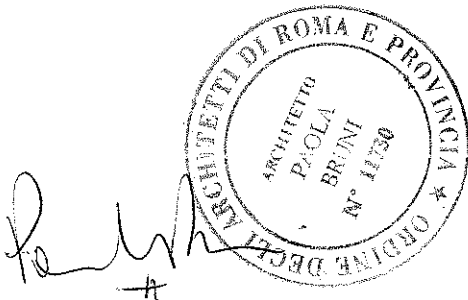
COMUNE DI JENNE

Provincia di Roma

Assessorato Urbanistica

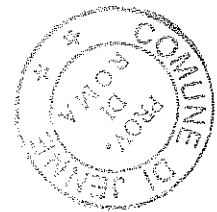
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE n. 1 Comprensorio di zona C di PRG Località Casale

Progettazione:
Laboratorio di Pianificazione Urbanistica e Ambientale
Coordinatore : Dott. Arch. Paola BRUNI



Il Sindaco
Dott. Sante Flamini

Il Segretario Comunale



Il Responsabile del Servizio Tecnico

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 26/05/2007 e depositato in libera visione al pubblico presso la casa comunale dal 05/06/2007 al 09/07/2007 (f.to il Segretario Comunale)

Controdeduzioni: D.C.C. n. 19 del 24/08/2007

Approvazione: D.C.C. n. _____ del _____

Tavola	Descrizione Tavola	Aggiornamenti
B	Norme Tecniche di Attuazione	05/08/2005
		19/03/2007
		03/09/2007

Art. 1 Validità delle norme

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del piano particolareggiato n.1 del comprensorio di zona C di espansione, in località Casale, in esecuzione del vigente P.R.G. del Comune di Jenne approvato con DGR n. 94 del 14.02.2003.

Art. 2 Applicazione della Legge N. 47/85 della Legge N. 724/94 e legge N.326/2003

Per "volumetria preesistente", di cui ai successivi articoli delle presenti norme tecniche, va considerata, ai fini del dimensionamento del P.P.E., quella legittimamente realizzata o quella legittimata ai sensi della L.n. 47/85 s.m.i. Ai fini della individuazione delle eventuali aree edificabili, per volumetria preesistente, va considerata tutta la volumetria legittimamente e/o illegittimamente realizzata fino al momento dell'adozione del presente P.P.E. Il presente PPE non costituisce in nessun caso legittimazione di edifici realizzati in assenza di Permesso di Costruire, da ritenersi pertanto assoggettati alle norme di cui al DPR 380/2001.

Art. 3 Rinvio a norme generali

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, si applicano le N.T.A. del P.R.G. vigente, approvate con D.G.R. n. 94 del 14 febbraio 2003, nonché le norme di legge e regolamenti sopraordinate.

CAPO II - Contenuto del piano

Art. 4 Zone residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista

Il presente piano particolareggiato prevede le seguenti zone edificate e/o edificabili.

- a) Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali e non residenziali.
Tale zona è indicata sui grafici di P.P.E. denominati "Zonizzazione", con retino quadrettato fitto orientato verso nord, con interspazio di mm. 2,5.
- b) Zona di completamento misto (residenziale e non residenziale) dei lotti parzialmente edificati (con IFF residenziale < 0,20 mc/mq e IFF non res.< 0.15 mc/mq).
Tale zona è indicata sui grafici di P.P.E. denominati "Zonizzazione", con linee parallele orizzontali con interspazio di mm. 1,0
- c) Zona di nuova edificazione mista (residenziale e non residenziale), da attuare con intervento diretto; trattasi di zona a carattere "prevalentemente" residenziale contemplando, oltre all'edificabilità residenziale, anche una quota di edilizia non residenziale. Tale zona è indicata sui grafici di P.P.E. denominati "Zonizzazione", con doppie linee verticali ad interspazio di mm. 2,5.

Art. 5 Superfici di riferimento per il calcolo della cubatura residenziale e non residenziale .

Nelle zone di piano destinate a completamento misto, a nuova edificazione mista, nonché a nuova edificazione non residenziale da attuare con intervento diretto, le superfici di riferimento per il calcolo della cubatura residenziale e non residenziale, sono comprensive delle aree previste dal P.P.E. destinate a parcheggi pubblici ed a viabilità, nella sola ipotesi di cessione al Comune in

In caso di, ampliamento e ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e ricostruzione le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dalle NTA del PRG, mentre per gli edifici esistenti con destinazioni d'uso non compatibili con la destinazione di Piano sono ammesse le sole opere di manutenzione ordinaria, straordinaria.

L'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

Art. 12 Accorpamento delle cubature.

In tale zona, nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici su lotti finitimi è consentito l'accorpamento dei volumi rilevati alla data della redazione del Piano legittimamente realizzati o legittimabili ai sensi della legge 47/85 e smi, senza aumento delle superfici lorde, o fino al raggiungimento degli indici previsti dal precedente art. 11. L'altezza massima non potrà essere superiore a 7,50 ml. o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

L'area interessata dall'accorpamento non potrà essere superiore a mq 3.000, né inferiore a mq. 400.

Art. 13 Distacchi

In tale zona, per gli interventi edilizi di completamento, demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente, i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml. 5,00. In ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di ml. 10,00 dalle pareti degli edifici adiacenti qualora anche una sola delle pareti (di detti edifici) che si fronteggiano, sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo delle strade sia pubbliche che private, non dovrà essere inferiore a ml. 5,00 per le strade di larghezza inferiore a ml. 7,00; a ml. 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00. Ed infine non dovrà essere inferiore a ml. 10,00 per le strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Art. 14 Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui all'art. 9, oltre la cubatura prevista dall'art. 12 delle presenti norme sono consentiti accessori non abitabili ad uso autorimessa in misura complessiva non superiore a 1/50 dell'area del lotto con altezza non superiore a ml. 2,50.

CAPO V - Zone di nuova edificazione residenziale da attuare con intervento diretto.

Art. 15 Norme per l'edificazione - Destinazioni d'uso

Nella zona di nuova edificazione residenziale negli ambiti inedificati di cui ai grafici di P.P.E. denominati "Zonizzazione" l'edificazione, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 5 delle presenti norme, avverrà con indice di fabbricabilità fondiaria residenziale di 0,20 mc/mq e con indice di fabbricabilità fondiaria non residenziale di 0,15 mc/mq.

Per le aree appartenenti a dette zone sono consentite le destinazioni d'uso elencate nell'art. 26 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Nelle zone predette, al proprietario di aree non contermini, ma con la stessa destinazione d'uso, è consentito l'accorpamento delle cubature edificabili per ciascuna di dette aree su un'unica area, a condizione che il proprietario conservi la titolarità dell'intera superficie con asservimento della superficie non interessata da edificazione di progetto, mediante stipula di un atto d'obbligo; nonché ovviamente a condizione che ciascuna delle aree oggetto di accorpamento abbia una superficie non inferiore a mq. 400.

Art. 16 Distacchi

In tale zona i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potrà essere inferiore a ml. 5,00. In ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di ml. 10,00 dalle pareti degli edifici adiacenti qualora anche una sola delle pareti (di detti edifici) che si fronteggiano sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo delle strade, sia pubbliche che private, non dovrà essere inferiore a ml. 5,00 per le strade di larghezza inferiore a ml. 7,00; a ml. 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00. Ed infine, non dovrà essere inferiore a ml. 10,00 per le strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Art. 17 Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui all'art. 9, oltre la cubatura prevista dall'art. 12 delle presenti norme sono consentiti accessori non abitabili ad uso autorimessa in misura complessiva non superiore a 1/50 dell'area del lotto con altezza non superiore a ml. 2,50.

Art. 18 Costruzioni in aderenza

In tale zona, per lotti finitimi, potranno essere consentite le costruzioni in aderenza subordinando il rilascio del permesso di costruire, per ogni edificio, alla preventiva approvazione da parte della Commissione Edilizia, del progetto dell'intero raggruppamento, da compilarsi con criterio unitario in accordo con i proprietari dei lotti.

Art. 19 Lotti minimi

La dimensione minima dei lotti edificabili dovrà essere di mq. 400. Tale dimensione potrà essere inferiore, solo per i lotti costituiti a seguito di cessione regolarmente trascritta prima della data di adozione del presente PPE.

CAPO VI - Lotti finitimi con diversa destinazione di zona

Art. 20 Accorpamento delle cubature

La cubatura realizzabile sarà pari alla somma delle cubature edificabili per ciascuna zona secondo le specifiche prescrizioni previste dalle presenti norme. L'area interessata dall'accorpamento non potrà essere superiore a 3.000 mq. né inferiore a mq. 400.

Art. 21 Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere costantemente il proprio edificio in stato di buona conservazione, sia per la stabilità che per l'igiene ed il decoro pubblico.

In caso contrario, ai proprietari potrà essere ingiunto di provvedere, entro il termine fissato dall'Amministrazione, alle opere occorrenti, pena l'esecuzione d'ufficio a carico dei proprietari medesimi.

Art. 22 Accessibilità – Interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche

Tutti gli interventi che sono suscettibili di limitare l'accessibilità degli spazi esterni ed interni devono uniformarsi alle prescrizioni, di cui alla normativa nazionale e regionale, relative al superamento delle cosiddette "barriere architettoniche".

Nella realizzazione dei singoli edifici devono essere soddisfatte e garantite tutte le condizioni imposte dalla normativa di cui alla legge 9/1/89 n. 13.

Per quanto concerne la costruzione di edifici e degli spazi pubblici trova applicazione il DPR 503/96.

La progettazione deve in ogni caso uniformarsi alle specifiche e soluzioni tecniche contenute nel DM del 14/6/1989 n. 236 nonché quelle previste dalla vigente normativa regionale.

Art. 23 Sistemazione zone di distacco

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 nel numero di due per ogni 200 mq. di superficie libera e dell'altezza minima di 3,50.

Art. 24 Recinzioni

Le aree scoperte di proprietà privata non soggette a servitù di pubblico transito contigue a strade pubbliche e private, piazze o zone a destinazione pubblica dovranno essere opportunamente recintate con decoro ed in armonia con l'ambiente, in conformità ad un progetto regolarmente approvato e dovranno essere realizzate con un muretto dell'altezza massima di cm. 50.

La sovrastante cancellata, facoltativa, non potrà superare l'altezza di ml. 1,50.

CAPO VIII - Prescrizioni Geologiche Vegetazionali

Art. 25 Parere ai sensi dell'art. 13 L 64/74 e della l.r. 38/99 e della DGR 2649/99

In riferimento al parere favorevole sopra richiamato, formulato dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, con nota D2/2S/05/ 38414 fascicolo 5097/A13 del 05.03.2007, le presenti norme sono integrate come segue:

- *Siano seguite le indicazioni fornite nella relazione geologico geomorfologica dell'aprile 2006 a firma del geol. Leonardo Nolasco;*
- *Siano eseguite in tutta l'area, per ogni singolo edificio, approfondite indagini geognostiche e geotecniche per la caratterizzazione dei terreni di fondazione e per una idonea regimentazione delle acque, secondo quanto riportato in dettaglio nella relazione geologica.*

INDICE

TITOLO I	GENERALITÀ' E CONTENUTO DEL PIANO	pag. 1
CAPO I	Generalità e contenuto del piano	pag. 1
Art. 1	Validità delle norme	pag. 1
Art. 2	Applicazione della Legge n.47/85 e della legge 724/94	pag. 1
Art. 3	Rinvio a norme generali	pag. 1
CAPO II	Contenuto del piano	pag. 1
Art. 4	Zone residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista	pag. 1
Art. 5	Superfici di riferimento per il calcolo della cubatura Residenziale e non residenziale	pag. 1
Art. 6	Verde, aree stradali, aree per servizi pubblici	pag. 2
TITOLO II	EDIFICAZIONE	
CAPO III	Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali, non residenziali (commerciali ed artigianali) e miste	pag. 2
Art. 7	Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	pag. 2
Art. 8	Accorpamento delle cubature	pag. 3
Art. 9	Distacchi	pag. 3
Art. 10	Accessori	pag. 3
CAPO IV	Zona di completamento edilizio	
Art. 11	Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	pag. 3
Art. 12	Accorpamento delle cubature.	pag. 4
Art. 13	Distacchi	pag. 4
Art. 14	Accessori	pag. 4

CAPO V	Zona di nuova edificazione mista residenziale da attuare con intervento diretto	pag. 4
Art. 15	Norme per l'edificazione - Destinazioni d'uso	pag. 4
Art. 16	Distacchi	pag. 5
Art. 17	Accessori	pag. 5
Art. 18	Costruzioni di aderenza	pag. 5
Art. 19	Lotti minimi	pag. 5
CAPO VI	Lotti finitimi con diversa destinazione di zona	pag. 5
Art. 20	Accorpamento delle cubature	pag. 5
CAPO VII	Prospetti degli edifici	pag. 6
Art. 21	Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici	pag. 6
Art. 22	Interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche	pag. 6
Art. 23	Sistemazione zone di distacco	pag. 6
Art. 24	Recinzioni	pag. 6
CAPO VIII	Prescrizioni Geologiche Vegetazionali	pag. 6
Art. 25	Parere ai sensi dell'art. 13 L 64/74 e della lr 38/99 e della DGR 2649/99	pag. 6

Il presente elaborato è composto di n. 25 articoli in n. 10 pagine compresa la presente.

Il Segretario Comunale