



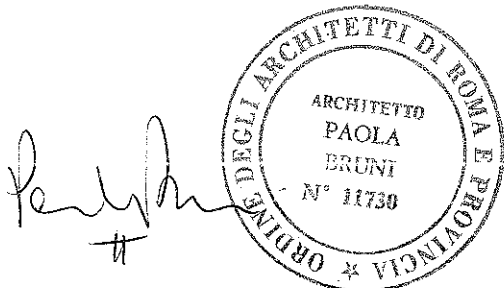
# COMUNE DI JENNE

Provincia di Roma

Assessorato Urbanistica

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE n. 3 e 4 Comprensorio di zona C di PRG su Strada Provinciale

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 1	Norme Tecniche di Attuazione Piano Particolareggiato n. 3	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. 3** del comprensorio di zona C di espansione, su **strada provinciale**, 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 (i.f.f. residenziale < 0,08 mc/mq e non res.< 0.19 mc/mq)  
Tale zona è indicata sui grafici di P.P.E. denominati "Zonizzazione", con linee parallele orizzontali con interspazio di mm. 1,0

**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 forma gratuita delle aree pubbliche, preventivamente al rilascio del permesso di costruire.

## **Art. 6 Verde, aree stradali, aree per servizi pubblici**

Il piano particolareggiato prevede le seguenti aree pubbliche:

**a)** Sedi viarie pubbliche; tali aree, non computabili ai fini del calcolo degli "Standard" di cui al D.I. 1444/68, risultano retinate nell'elaborato n. 12 "Aree Pubbliche" di P.P.E.

Il tracciato di tutti i tratti di viabilità retinati esterni al perimetro del P.P.E. deve ritenersi puramente indicativo.

**b)** Parcheggi; essi sono indicati con retino nell'elaborato n. 12 "Aree Pubbliche" di P.P.E. ed individuati più precisamente con il simbolo specifico costituito dalla lettera "P" inscritta in un cerchio.

**c)** Verde pubblico; tali zone sono indicate nell'elaborato n. 12 "Aree Pubbliche" di P.P.E. con puntinato regolare, con interspazio fra i punti pari a mm. 1,5.

Esse sono suddivise in sub-aree in funzione della loro fruibilità, dimensione e in relazione alle varie attività del tempo libero che vi si dovranno svolgere ed in particolare in:

- 1) spazi per gioco bimbi;
- 2) parco con attrezzature per attività sportive e presportive;
- 3) parco libero.

La suddetta articolazione del verde pubblico è stata indicata nell'elaborato n. 12 "Aree Pubbliche" di P.P.E., con simboli relativi alle specifiche destinazioni d'uso. Per tali sub-aree valgono le prescrizioni di cui al Capo IV delle NTA del P.R.G. vigente.

## **Titolo II - Edificazione**

### **CAPO III - Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali, non residenziali (commerciali ed artigianali) e mista**

#### **Art. 7 Interventi edilizi - Destinazioni d'uso**

In tale zona, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione edilizia;
- 5) demolizione e ricostruzione.

In particolare, in caso di demolizione e ricostruzione, è consentito il mantenimento del volume esistente purché legittimamente realizzato ovvero legittimato ai sensi della legge 47/85 e smi, rilevato al momento della redazione del Piano e senza aumento delle superfici lorde. L'altezza massima dell'edificio eventualmente ricostruito non potrà essere superiore a ml. 7,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

In tale zona, è inoltre consentito, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 5 delle presenti norme tecniche, la demolizione e ricostruzione della volumetria esistente, fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiaria residenziale di 0,08 mc/mq e della quota di volume non residenziale pari a 0.19 mc/mq.

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

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 - Lotti finitimi con diversa destinazione di zona**

**Art. 15 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.

**CAPO VI - Prospetti degli edifici**

**Art. 16 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. 17 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. 18 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. 19 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 VII - Prescrizioni Geologiche Vegetazionali**

**Art. 20 Parere ai sensi dell'art. 13 L 64/74 e della lr 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/ 38411 fascicolo 5099/A13 del 05.03.2007, le presenti norme sono integrate come segue:

- *Siano seguite le indicazioni fornite nella relazione geologico geomorfologica Piano Particolareggiato di esecuzione n. 3 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

<b>TITOLO I</b>	<b>GENERALITÀ' E CONTENUTO DEL PIANO</b>	pag. 1
<b>CAPO I</b>	<b>Generalità e contenuto del piano</b>	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
<b>CAPO II</b>	<b>Contenuto del piano</b>	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
<b>TITOLO II EDIFICAZIONE</b>		
<b>CAPO III</b>	<b>Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali, non residenziali (commerciali ed artigianali) e miste</b>	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
<b>CAPO IV</b>	<b>Zona di completamento edilizio</b>	
Art. 11	Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	pag. 3
Art. 12	Accorpamento delle cubature.	pag. 3
Art. 13	Distacchi	pag. 4
Art. 14	Accessori	pag. 4

<b>CAPO V</b>	<b>Lotti finitimi con diversa destinazione di zona</b>	pag. 4
Art. 15	Accorpamento delle cubature	pag. 4
<b>CAPO VI</b>	<b>Prospetti degli edifici</b>	pag. 4
Art. 16	Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici	pag. 4
Art. 17	Interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche	pag. 4
Art. 18	Sistemazione zone di distacco	pag. 5
Art. 19	Recinzioni	pag. 5
<b>CAPO VII</b>	<b>Prescrizioni Geologiche Vegetazionali</b>	pag. 5
Art. 20	Parere ai sensi dell'art. 13 L 64/74 e della lr 38/99 e della DGR 2649/99	pag. 5

Il presente elaborato è composto di n. 20 articoli in n. 9 pagine compresa la presente.

Il Segretario Comunale