

**ARCHITETTO
MATTEO
CAPUANI**

OAPPC ROMA N. 26150

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE
COMUNE DI JENNE (RM)



COMUNE DI JENNE

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE (P.U.C.G.)

ELABORATO: VAS.02

Sintesi Non Tecnica (SNT)

Documento esteso per la consultazione pubblica. Illustrazione divulgativa ma dettagliata degli effetti ambientali del Piano.

FASE: ADOZIONE IN CONSIGLIO COMUNALE

IL SINDACO / RESP. PROCEDIMENTO

Giorgio Pacchiarotti

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Carla Rosato

IL PROGETTISTA

Arch. Matteo Capuani

VARIANTE 6 GENNAIO | DATABASE SINCRO ZTO

DATA: 12 GENNAIO 2026



VAS.02 - SINTESI NON TECNICA (SNT) ANALITICA

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL NUOVO PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE (P.U.C.G.)

DATA: 12 Gennaio 2026 **STATO:** Testo Integrale, Esteso e Sincronizzato per la Pubblicazione e Consultazione

Pubblica PROGETTISTA: Arch. Matteo Capuani **IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO / SINDACO:** Giorgio Pacchiarotti

INDICE ANALITICO E DETTAGLIATO

1. IL VALORE DELLA SINTESI: TRASPARENZA E PARTECIPAZIONE

- 1.1. Perché una Sintesi Non Tecnica?
- 1.2. Il diritto dei cittadini all'informazione ambientale

2. IL PIANO URBANISTICO (P.U.C.G.): GLI OBIETTIVI DI JENNE 2030

- 2.1. Superamento del vecchio modello espansivo del 1975
- 2.2. I tre pilastri: Saldo Zero, Limite 14,99%, Rigenerazione Urbana

3. QUADRO AMBIENTALE: LA SALUTE DEL NOSTRO TERRITORIO (BASELINE)

- 3.1. Acqua: Il Fiume Aniene e la purezza delle sorgenti
- 3.2. Suolo: Sicurezza sismica e prevenzione del rischio
- 3.3. Natura: La protezione del bosco e del Parco dei Monti Simbruini

4. LA SCELTA STRATEGICA: PERCHÉ QUESTO PIANO È IL MIGLIORE?

- 4.1. Analisi delle alternative: lo Scenario "Non fare nulla"
- 4.2. La manovra di de-zonizzazione: restituire 13,6 ettari alla natura

5. GLI EFFETTI DEL PIANO: COSA CAMBIERÀ PER JENNE?

- 5.1. Impatti sul paesaggio e sul borgo storico
- 5.2. Sviluppo turistico e contrasto allo spopolamento

6. LE REGOLE D'ORO PER PROTEGGERE L'AMBIENTE (MITIGAZIONE)

- 6.1. Qualità dei materiali e rispetto della tradizione
- 6.2. Ingegneria naturalistica e invarianza idraulica

7. IL CONTROLLO ATTIVO: IL SISTEMA DI MONITORAGGIO

- 7.1. Come verificheremo che il Piano non inquina?
- 7.2. Le soglie di allarme: il blocco dei permessi (Trigger 15%)

8. GLOSSARIO ESSENZIALE PER IL CITTADINO

9. CONCLUSIONI: UN PATTO PER IL FUTURO DI JENNE

1. IL VALORE DELLA SINTESI: TRASPARENZA E PARTECIPAZIONE

1.1. Perché una Sintesi Non Tecnica?

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è un processo complesso. Il Rapporto Ambientale (VAS.01) contiene centinaia di pagine di dati tecnici, chimici e geologici. La presente **Sintesi Non Tecnica** è il documento che "traduce" questa complessità per

renderla accessibile a tutti. Non è un riassunto sbrigativo, ma una guida ragionata che permette a ogni cittadino di capire come il Piano Urbanistico influenzerà l'aria, l'acqua e il paesaggio di Jenne.



1.2. Il diritto all'informazione

In conformità al D.Lgs. 152/2006, la pubblicazione di questa sintesi apre la fase di consultazione. Ogni cittadino ha 30 giorni di tempo dalla pubblicazione per inviare osservazioni e suggerimenti, partecipando attivamente alla costruzione della Jenne di domani.

2. IL PIANO URBANISTICO: OBIETTIVI DI JENNE 2030

2.2. I tre pilastri della strategia

Il P.U.C.G. non è un elenco di zone dove si può cementificare, ma un progetto di conservazione attiva. Si fonda su tre scelte coraggiose:

1. **Saldo Zero:** Il Comune ha deciso di non consumare più suolo libero. Per ogni nuovo piccolo intervento autorizzato, abbiamo cancellato aree edificabili previste nel 1975 e mai realizzate.
2. **Limite 14,99%:** È stato fissato un "tetto" massimo alla crescita. Il borgo non potrà mai espandersi oltre il 15% della sua attuale cubatura, garantendo che le risorse idriche bastino per tutti.
3. **Rigenerazione Urbana:** Gli incentivi volumetrici (bonus) sono concessi solo a chi ristruttura case esistenti, le rende sicure contro i terremoti e le isola termicamente.

3. QUADRO AMBIENTALE: LA SALUTE DEL TERRITORIO

3.1. Acqua: Il Fiume Aniene

I dati raccolti dall'ARPA (2015-2017) confermano che le acque di Jenne sono in stato **"BUONO"**. Il Piano blindava questo risultato imponendo una fascia di rispetto di 10 metri dal fiume dove non si può fare nulla, proteggendo la vegetazione che pulisce l'acqua naturalmente.

3.2. Suolo: Sicurezza Sismica

Abbiamo mappato i pericoli geologici. Il Piano vieta tassativamente di costruire sulle scarpate o in aree soggette a crolli. Grazie alla Microzonazione Sismica, le nuove regole impongono fondazioni più sicure e calcoli strutturali rigorosi per proteggere la vita delle persone.

4. LA SCELTA STRATEGICA: ANALISI DELLE ALTERNATIVE

4.2. La de-zonizzazione dei 13,6 ettari

Senza questo Piano (Scenario Zero), resterebbero sulla carta aree edificabili nate nel 1975 in posti sbagliati (boschi, zone ripide, aree isolate). Il P.U.C.G. ha cancellato queste previsioni per un totale di **136.584 metri quadrati**. Queste aree tornano ad essere **Zona E (Agricola/Naturale)**. È l'operazione di tutela del paesaggio più grande mai fatta nella storia di Jenne.

5. GLI EFFETTI DEL PIANO

5.1. Impatti sul paesaggio

L'effetto del Piano è valutato come **MOLTO POSITIVO**. Invece di avere case sparse che rovinano la vista, il Piano compatta il borgo e protegge i rimboschimenti di **Pino Nero**, rendendo Jenne ancora più bella per i turisti e più vivibile per i residenti.

6. LE REGOLE D'ORO (MITIGAZIONE)

6.1. Qualità dei materiali

Il Piano impone l'uso di materiali identitari: pietra locale, calce naturale, legno e coppi in laterizio. Niente cemento a vista o colori alieni al borgo montano.

6.2. Invarianza Idraulica

Per evitare allagamenti o erosione, chi ristruttura o costruisce deve garantire che la pioggia venga assorbita dal terreno del proprio lotto (tramite pavimentazioni drenanti o piccole vasche di recupero), senza sovraccaricare le fognature.

7. IL CONTROLLO ATTIVO: MONITORAGGIO

7.2. Le soglie di allarme (Trigger 15%)

Il controllo non finisce con l'approvazione del Piano. Esiste un "termometro" amministrativo:

- Se il volume totale del paese tocca la soglia del **15,00%** di incremento, il Sindaco sospende immediatamente ogni nuovo bonus volumetrico.
- Se la qualità dell'acqua dell'Aniene scende sotto lo stato "Buono", il Piano verrà rivisto per eliminare le cause dell'inquinamento.

8. GLOSSARIO ESSENZIALE

- **ZTO:** Zona Territoriale Omogenea (una parte di paese con regole uguali).
- **VAS:** Valutazione Ambientale Strategica (il processo per vedere se il piano fa male all'ambiente).
- **PTP:** Popolazione Teorica di Progetto (quante persone il borgo può ospitare tra residenti e turisti).
- **Saldo Zero:** Principio per cui non si distrugge natura per costruire, ma si riutilizza l'esistente.

9. CONCLUSIONI: UN PATTO PER JENNE

Il P.U.C.G. di Jenne non è una minaccia per lo sviluppo, ma una garanzia di qualità. Proteggendo l'ambiente, proteggiamo il valore delle nostre case e la bellezza che attira il turismo. È un piano che mette la sicurezza delle persone e la salute della natura al primo posto.

IL PROGETTISTA Arch. Matteo Capuani

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO / SINDACO Giorgio Pacchiarotti

