

**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.01

Rapporto Ambientale (RA)

Documento tecnico di 9 capitoli. Analisi baseline, valutazione impatti diretti/cumulativi, screening VincA e sistema di monitoraggio.

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.01 - RAPPORTO AMBIENTALE (RA) INTEGRALE

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) AI SENSI DEL D.LGS. 152/2006 E S.M.I. DEL NUOVO PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE (P.U.C.G.)

DATA: 12 Gennaio 2026 **STATO:** Testo Integrato, Esteso ed Analitico per l'Adozione Consiliare **PROGETTISTA:** Arch. Matteo Capuani **IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO / SINDACO:** Giorgio Pacchiarotti

INDICE ANALITICO GENERALE 1. INTRODUZIONE E INQUADRAMENTO DELLA PROCEDURA

- 1.1. Finalità del Rapporto Ambientale e obiettivi della VAS
- 1.2. Il percorso di co-pianificazione e il recepimento dello Scoping

2. QUADRO NORMATIVO E PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO

- 2.1. Coerenza con il D.Lgs. 152/2006 e la Direttiva 2001/42/CE
- 2.2. La Legge sulla Rigenerazione Urbana (L.R. 7/2017) come driver di sostenibilità
- 2.3. Il PTPR Lazio: Conformità agli Articoli 65 e 69
- 2.4. Il Piano d'Assetto del Parco Naturale Regionale dei Monti Simbruini (PNRMS)
- 2.5. Il PRMTL 2022: Sicurezza stradale e mobilità sostenibile

3. DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO (P.U.C.G.)

- 3.1. Visione strategica: Il borgo resiliente e il "Saldo Zero"
- 3.2. La manovra di de-zonizzazione massiva: Stralcio di 13,6 ha di aree C
- 3.3. Certificazione del limite volumetrico invalicabile: 14,99%
- 3.4. La nuova ZTO CE: Architettura di mitigazione nel paesaggio

4. CARATTERIZZAZIONE DELLO STATO DELL'AMBIENTE (BASELINE)

- 4.1. Componente Acqua: Stato ecologico e chimico del Fiume Aniene (Dati ARPA)
- 4.2. Componente Suolo: Microzonazione Sismica L1 e Idoneità Territoriale
- 4.3. Componente Biodiversità: Rete Natura 2000 e Infrastrutture Verdi (Pino Nero)
- 4.4. Componente Paesaggio: Il Paesaggio Naturale di Continuità (PCN)

5. ANALISI DELLE COERENZE E MATRICE DELLE SINERGIE

- 5.1. Coerenza Esterna Verticale (Piani Sovraordinati)
- 5.2. Coerenza Interna Orizzontale (Obiettivi vs Azioni)

6. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE

- 6.1. Analisi delle Alternative e Scenario "Zero" (Non fare nulla)
- 6.2. Valutazione degli impatti diretti, indiretti e cumulativi
- 6.3. Incidenza sui fattori socio-economici e contrasto allo spopolamento

7. MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

- 7.1. Prescrizioni tecniche nelle NTA e Ingegneria Naturalistica
- 7.2. Invarianza Idraulica e risparmio della risorsa idrica

8. SISTEMA DI MONITORAGGIO AMBIENTALE E TRIGGER AMMINISTRATIVI

- 8.1. Indicatori di Piano, Target e Soglie di Allarme
- 8.2. Governance del monitoraggio e gestione dei feedback (Trigger 15%)

9. CONCLUSIONI SULLA SOSTENIBILITÀ GLOBALE



1. INTRODUZIONE E INQUADRAMENTO DELLA PROCEDURA

1.1. Finalità del Rapporto Ambientale e obiettivi della VAS

Il presente Rapporto Ambientale (RA) costituisce l'elemento centrale della Valutazione Ambientale Strategica per il nuovo PUCG di Jenne. La finalità è l'integrazione delle considerazioni ambientali nell'elaborazione e nell'adozione del piano, garantendo che le scelte urbanistiche siano coerenti con gli obiettivi di sviluppo sostenibile stabiliti a livello europeo e nazionale. La VAS di Jenne mira specificamente a preservare l'integrità ecologica del Parco dei Monti Simbruini, garantendo al contempo la resilienza sismica del borgo.

1.2. Il percorso di co-pianificazione e il recepimento dello Scoping

Il processo è stato caratterizzato da una fase di consultazione preliminare (Scoping) avviata nel 2023. I Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) — Regione Lazio, Città Metropolitana e Ente Parco — hanno fornito indirizzi vincolanti sulla necessità di conformare il Piano all'Art. 65 del PTPR. Il presente RA documenta come il Comune abbia recepito tali indicazioni riducendo del 55% le aree edificabili teoriche del passato.

2. QUADRO NORMATIVO E PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO

2.1. Coerenza con il D.Lgs. 152/2006

Il Rapporto risponde analiticamente ai contenuti dell'Allegato VI del D.Lgs. 152/2006. Viene valutato l'impatto cumulativo delle trasformazioni, superando la logica del singolo intervento per abbracciare una valutazione d'insieme della capacità di carico territoriale.

2.2. La Legge sulla Rigenerazione Urbana (L.R. 7/2017)

Il Piano assume la L.R. 7/2017 come strumento operativo per la sostenibilità. Gli interventi di densificazione sono ammessi solo se accompagnati da un miglioramento delle prestazioni ambientali (adeguamento sismico, Classe A energetica, permeabilità del suolo).

2.3. Il PTPR Lazio: Conformità agli Articoli 65 e 69

Il RA analizza la compatibilità delle ZTO con il **Paesaggio Naturale di Continuità (PCN)** e il **Paesaggio Agrario di Valore**. Viene dimostrato che lo stralcio delle Zone C e l'istituzione della ZTO CE rispondono esattamente alle prescrizioni regionali di tutela dei margini boschivi.

2.4. Il Piano d'Assetto del Parco (PNRMS)

Il territorio di Jenne ricade integralmente nel Parco Naturale Regionale dei Monti Simbruini. Il RA verifica la coerenza tra la zonizzazione del PUCG e le zone C (Protezione) e D (Promozione) del Parco, garantendo che nessuna previsione comunale entri in conflitto con le riserve integrali.

2.5. II PRMTL 2022

Il Piano Regionale della Mobilità viene recepito attraverso l'individuazione di interventi di messa in sicurezza sulla SR 411, finalizzati a ridurre l'incidentalità e a favorire la mobilità dolce e il turismo escursionistico, minimizzando le emissioni in atmosfera.



3. DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO (P.U.C.G.)

3.1. Visione strategica: Il borgo resiliente e il "Saldo Zero"

La visione del Piano è il passaggio da un borgo in espansione a un "borgo resiliente". Il principio guida è il **Saldo Zero** di consumo di suolo netto: ogni mq di superficie impermeabilizzata per piccoli completamenti deve essere compensato dallo stralcio di aree edificabili preesistenti.

3.2. La manovra di de-zonizzazione massiva

Il Piano opera la de-zonizzazione di **136.584 mq** (13,6 ettari) di aree precedentemente destinate all'espansione residenziale dispersa. Tali superfici sono restituite alla **Zona E (Agricola/Naturale)**. Questa azione è motivata dall'incongruenza paesaggistica delle ex Zone C2 e dalla loro pericolosità geologica.

3.3. Certificazione del limite volumetrico: 14,99%

Si certifica che l'incremento volumetrico totale teorico (comprese le premialità per la rigenerazione) è pari al **14,99%** del volume esistente (507.725,0 mc). Tale soglia è definita come "Capacità di Carico Invalicabile" per garantire che i carichi fognari e idrici non alterino l'equilibrio del fiume Aniene.

3.4. La nuova ZTO CE

Viene istituita la ZTO CE per gestire i completamenti edilizi nelle zone di frangia. L'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato a **0,18 mc/mq**, valore di massima mitigazione richiesto dal PTPR.

4. CARATTERIZZAZIONE DELLO STATO DELL'AMBIENTE (BASELINE)

4.1. Componente Acqua: Fiume Aniene

Sulla base del monitoraggio ARPA Lazio 2015-2017, il tratto di Jenne presenta uno **Stato Ecologico "BUONO"** e uno **Stato Chimico "BUONO"**. Il RA analizza la vulnerabilità degli acquiferi carbonatici profondi e impone zone di tutela di 10 m dai pozzi e divieto di scarichi industriali.

4.2. Componente Suolo: Microzonazione Sismica

Lo studio di Livello 1 evidenzia aree in **Classe IV** (inedificabili) sulle scarpate rocciose. Il Piano recepisce integralmente tali dati, stralciando l'edificato previsto in tali zone e imponendo studi di Livello 3 per interventi in zone di versante.

4.3. Componente Biodiversità: Rete Natura 2000

Il RA analizza l'interazione con la ZPS IT6030043 e il SIC IT6050021. Si identifica la necessità di proteggere le formazioni di **Pino Nero d'Austria (*Pinus nigra*)** e le faggete primarie, classificate come nodi della Rete Ecologica Locale (REL).

4.4. Componente Paesaggio: Il PCN

Viene mappata la visibilità del borgo dai sentieri del Parco. Si dimostra che le trasformazioni previste, grazie all'indice di 0,18 mc/mq e alle altezze limitate a 7,5 m, sono visivamente neutre.

5. ANALISI DELLE COERENZE E MATRICE DELLE SINERGIE



5.1. Coerenza Esterna Verticale

La matrice di coerenza dimostra che il 100% degli obiettivi del PUCG è sinergico con il PTPR e il Piano d'Assetto del Parco. Non sussistono conflitti normativi irrisolti.

5.2. Coerenza Interna Orizzontale

Gli obiettivi socio-economici (contrasto spopolamento) sono bilanciati con quelli ambientali tramite la L.R. 7/2017: il recupero del centro storico attrae abitanti senza consumare natura.

6. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI

6.1. Analisi delle Alternative e Scenario "Zero"

- **Scenario Zero:** Mantenimento del Programma di Fabbricazione 1975. Effetto: consumo di suolo elevato, espansione dispersa, sismicità non governata. Giudizio: **NEGATIVO**.
- **Scenario di Piano:** Rigenerazione, de-zonizzazione, limiti volumetrici. Giudizio: **MOLTO POSITIVO**.

6.2. Valutazione degli impatti

Si stima un impatto "trascurabile" sulla risorsa idrica grazie all'invarianza idraulica e un impatto "positivo" sulla qualità dell'aria grazie al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

6.3. Incidenza sui fattori socio-economici

Il Piano favorisce la permanenza della popolazione residente tramite incentivi fiscali e volumetrici per la ristrutturazione delle "seconde case" in centri storici sicuri e moderni.

7. MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

7.1. Prescrizioni tecniche e Ingegneria Naturalistica

L'Art. 38 delle NTA impone l'uso di pietra locale e calce naturale. Le opere infrastrutturali sulla SR 411 devono prevedere terre armate e piantumazioni autoctone, vietando il cemento a vista.

7.2. Invarianza Idraulica

Ogni intervento che impermeabilizza superfici > 500 mq deve garantire il mantenimento dell'indice di permeabilità fondiaria $I_{pf} > 30\%$ e la realizzazione di vasche di volanizzazione.

8. SISTEMA DI MONITORAGGIO E TRIGGER AMMINISTRATIVI

8.1. Indicatori di Piano e Target

Indicatore	Target	Soglia di Allarme
Incremento Volumetrico	$\leq 14,99\%$	15,00%
Stato Acque Aniene	BUONO	Sufficiente
Suolo De-zonizzato	13,6 ha	< 13,6 ha

8.2. Governance e Trigger 15%

Qualora il registro delle volumetrie indichi il raggiungimento del **15,00%** di incremento, il Comune è obbligato a **sospendere ogni ulteriore titolo edilizio** basato sulla L.R. 7/2017 fino a nuova VAS.



9. CONCLUSIONI SULLA SOSTENIBILITÀ GLOBALE

Il Rapporto Ambientale conclude che il P.U.C.G. di Jenne è uno strumento urbanistico ad **altissima sostenibilità**. La manovra di de-zonizzazione di 13,6 ettari e il rigido controllo volumetrico assicurano che lo sviluppo del borgo avvenga in armonia con il Parco dei Monti Simbruini, garantendo sicurezza sismica e tutela delle risorse idriche per le generazioni future.

IL PROGETTISTA Arch. Matteo Capuani

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO / SINDACO Giorgio Pacchiarotti

