

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: TAB.01

RIEPILOGO QUANTITATIVO ZTO

Database catastale e volumetrico sincronizzato al 05.01.2026 per ogni zona territoriale

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



TAB.01 - RIEPILOGO QUANTITATIVO TOTALE ZTO

BILANCIO URBANISTICO DI SINTESI, DIMENSIONAMENTO E ASSEVERAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ

DATA: 12 Gennaio 2026 STATO: Testo Integrale, Esteso e Sincronizzato (Database "Sincro Gennaio 2026")

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

1. FINALITÀ DEL DOCUMENTO

Il presente elaborato costituisce la base quantitativa e la prova tecnica della sostenibilità del nuovo P.U.C.G. di Jenne. Attraverso un bilancio rigoroso delle superfici (Z.T.O.) e dei volumi (esistenti e potenziali), il documento certifica la conformità del Piano agli obiettivi di "Saldo Zero" di consumo di suolo e al limite invalicabile di crescita volumetrica fissato per la salvaguardia delle risorse ambientali.

2. QUADRO SINOTTICO GENERALE DELLE SUPERFICI

L'intero territorio comunale (3.783.558 mq) è stato ripartito in due macro-sistemi per definire con precisione l'impronta antropica rispetto al capitale naturale.

AMBITO TERRITORIALE	Superficie (mq)	% Territorio	Volume Potenziale (mc)	Finalità Strategica
Sistema Insediativo (Urbanø)	339.213	8,97%	60.663,3	Consolidamento, Rigenerazione Urbana e integrazione del Verde Urbano (V _U /2).
Sistema Ambientale (Extra-urbanø)	3.444.345	91,03%	15.445,3	Tutela Parco, Saldo Zero e Servizi di interesse collettivo del Parco (P).
TOTALE GENERALE	3.783.558	100,00%	76.108,6	Limite Invalicabile 14,99

3. DETTAGLIO ANALITICO PER ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ZTO)

La tabella seguente riporta la scomposizione puntuale di tutte le zone rilevate dal database cartografico del 12 Gennaio 2026.

Codice ZTO	Descrizione	Superficie (mq)	Ubicazione	Strategia e Note Urbanistiche
A / Za	Centri Storici	43.462	Interno TU	Risanamento conservativo e tutela identitaria del nucleo medievale.
B	Consolidato	52.338	Interno TU	Saturazione e rigenerazione del tessuto edilizio recente.
C / CE	Espansione/Adeguamento	113.206	Interno TU	Rimodulazione PP1 e massima mitigazione paesaggistica ($f \leq 0,18$).
D (Urbana)	Produttiva Locale	19.685	Interno TU	Artigianato di vicinato e servizi terziari urbani.



F	Servizi Urbani	33.358	Interno TU	Dotazione di standard pubblici (Scuole, Parcheggi, Interesse comune).
V1 + V2 (Urbanò)	Verde Interno	77.164	Interno TU	Aree a verde di decoro e permeabilità inserite nel perimetro urbano.
D_p / D6_p	Servizi Parco	79.563	Extra-urbano	Aree di interesse collettivo destinate alla fruizione del Parco.
E	Agricola/Tutela	3.316.227	Extra-urbano	Zona di accoglimento dello stralcio di 13,6 ha (Saldo Zero).
R1	Rispetto	48.555	Extra-urbano	Inedificabilità assoluta a protezione delle fasce stradali e ambientali.

4. ASSEVERAZIONE TECNICA DEL "SALDO ZERO"

Si assevera che la manovra di de-zonizzazione di **136.584 mq** (13,6 ettari) di ex Zone C1, C2 e C3 previste dal PRG del 1975 compensa integralmente ogni nuova trasformazione urbanistica prevista dal P.U.C.G.. Tali aree sono state restituite alla **Zona E (Agricola/Naturale)** per garantire la conformità all'Articolo 65 del PTPR e la salvaguardia del Paesaggio Naturale di Continuità (PCN). Tale operazione configura un Piano a **consumo di suolo netto pari a zero**.

5. CERTIFICAZIONE DELLA CAPACITÀ DI CARICO E SOSTENIBILITÀ (VAS)

5.1. Verifica del limite volumetrico (14,99%)

Il calcolo certifica matematicamente la sostenibilità volumetrica del Piano:

- **Volume Esistente regolarizzato:** 507.725,0 mc
- **Incremento Totale di Progetto (Inclusa L.R. 7/2017):** 76.108,6 mc
- **Rapporto Incrementale: 14,99%** Il raggiungimento del valore soglia del 15,00% attiva il meccanismo di "Trigger" amministrativo che sospende immediatamente il rilascio di nuovi titoli edilizi premiali.

5.2. Popolazione Teorica di Progetto (PTP)

Sulla base del volume totale di progetto (583.833,6 mc), il Piano dimensiona i servizi per una capacità di carico massima di **5.800 unità teoriche**. Tale valore assicura la perfetta compatibilità con la portata delle sorgenti idropotabili e con l'efficienza del sistema di depurazione, garantendo il mantenimento dello **Stato "BUONO"** delle acque del Fiume Aniene (Dati ARPA 2015-2017).

6. CONCLUSIONI

Il riepilogo quantitativo **TAB.01** dimostra che lo sviluppo di Jenne è concentrato nell'**8,97%** del territorio comunale, lasciando il restante **91,03%** alla tutela integrale e alla valorizzazione ambientale. L'inclusione di **77.164 mq** di verde nel sistema insediativo qualifica il borgo come modello di resilienza e integrazione paesaggistica.

IL PROGETTISTA Arch. Matteo Capuani

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO / SINDACO Giorgio Pacchiarotti