

**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: NTA.III

Norme Tecniche - Parte III

Assetto del Territorio: disciplina analitica delle ZTO (A, B, C, CE, D, E, F),
indici di edificabilità puntuali, gestione PP 1-3-4 e Rigenerazione Urbana.

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



NTA.III - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE III: ASSETTO DEL TERRITORIO E DISCIPLINA DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ZTO)

DATA: 7 Gennaio 2026 **STATO:** Testo Integrale ed Esteso per l'Adozione Consiliare **PROGETTISTA:** Arch. Matteo Capuani **IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO / SINDACO:** Giorgio Pacchiarotti

INDICE ANALITICO INTEGRALE

TITOLO III: DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

CAPO I - QUADRO STRATEGICO E RIGENERAZIONE URBANA

- Art. 23 - Articolazione del territorio in Zone Territoriali Omogenee (ZTO)
- Art. 24 - Obiettivi di assetto: il superamento dello sprawl insediativo
- Art. 25 - Disciplina generale della Rigenerazione Urbana (L.R. n. 7/2017)
- Art. 26 - Interventi di Miglioramento Sismico ed Energetico (Art. 5 L.R. 7/17)
- Art. 27 - Interventi Diretti di Ristrutturazione Edilizia (Art. 6 L.R. 7/17)
- Art. 28 - Ambiti di Riqualificazione e Recupero Edilizio (Art. 3 L.R. 7/17)
- Art. 29 - Certificazione e Monitoraggio del Limite Volumetrico del 14,99%

CAPO II - SISTEMA RESIDENZIALE E DI COMPLETAMENTO

- Art. 30 - ZTO A: Centro Storico e conservazione dell'identità formale
- Art. 31 - Sottozona Za: Nucleo antico del Castello
- Art. 32 - ZTO B: Tessuto consolidato di completamento (B1 e B4)
- Art. 33 - ZTO C: Espansione residua e aree del PP n. 1 (Località Casale)
- Art. 34 - ZTO CE: Zona di adeguamento paesaggistico (Mitigazione Art. 65 PTPR)

CAPO III - SISTEMA PRODUTTIVO, SERVIZI E AMBIENTE

- Art. 35 - ZTO D: Sviluppo produttivo, turistico-ricettivo e terziario
- Art. 36 - ZTO E: Zone agricole, forestali e aree di de-zonizzazione
- Art. 37 - ZTO F: Attrezzature pubbliche e servizi di interesse collettivo
- Art. 38 - ZTO V e R: Verde privato, rimboschimenti e fasce di rispetto

CAPO IV - GESTIONE TRANSITORIA DEI PIANI ATTUATIVI

- Art. 39 - Decadenza e esaurimento della capacità edificatoria dei PP n. 3 e 4
- Art. 40 - Rimodulazione volumetrica e scissione normativa del PP n. 1

TITOLO III: DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

CAPO I - QUADRO STRATEGICO E RIGENERAZIONE URBANA



Art. 23 - Articolazione del territorio in ZTO

L'intero territorio comunale è suddiviso in Zone Territoriali Omogenee (ZTO), identificate nella Tavola P6 "Zonizzazione e classificazione del sistema insediativo". Per ogni zona la presente normativa definisce le destinazioni d'uso, le modalità di attuazione e i parametri edilizi di densità, altezza e copertura.

Art. 25 - Disciplina generale della Rigenerazione Urbana (L.R. 7/2017)

1. Il Comune di Jenne assume le disposizioni della **L.R. n. 7/2017** come strumento prioritario per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente, in alternativa al consumo di nuovo suolo naturale.
2. Gli interventi di rigenerazione sono finalizzati obbligatoriamente al raggiungimento dei seguenti standard prestazionali:
 - **Sicurezza:** Adeguamento o miglioramento sismico dell'intero organismo edilizio ai sensi delle NTC 2018.
 - **Efficienza:** Raggiungimento della **Classe Energetica A** o superiore.
 - **Permeabilità:** Obbligo di de-impermeabilizzazione di almeno il 20% delle aree pertinenziali esistenti.

Art. 26 - Interventi di Miglioramento Sismico ed Energetico (Art. 5 L.R. 7/17)

1. Nelle zone B, C e CE, sugli edifici legittimamente realizzati, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione con un incremento volumetrico massimo del **20%** della cubatura esistente, fino a un massimo di **210 mc**.
2. Tali interventi sono subordinati alla verifica del limite di piano del **14,99%** operata dal Responsabile del Procedimento.

Art. 28 - Ambiti di Riqualficazione (Art. 3 L.R. 7/17)

1. Il Comune individua, previa deliberazione consiliare, ambiti degradati dove è consentito il cambio di destinazione d'uso e il recupero edilizio con premialità fino al **30%** della SL (Superficie Lorda).
2. Tali interventi devono prevedere la cessione gratuita di aree per standard o, in alternativa, il pagamento di un contributo straordinario finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione nel centro storico.

CAPO II - SISTEMA RESIDENZIALE E DI COMPLETAMENTO

Art. 30 - ZTO A: Centro Storico

1. **Finalità:** Conservazione dell'impianto urbanistico medievale e degli elementi tipologici originali.
2. **Interventi ammessi:** Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. È vietata la demolizione e ricostruzione, salvo casi di documentato pericolo strutturale con obbligo di fedele ricostruzione.
3. **Materiali:** Obbligo di uso di pietra locale calcareo-marnosa a faccia vista o intonaci a calce naturale con tinteggiature della gamma dei colori "terre di Siena" o "ocra". Manti di copertura esclusivamente in coppi di laterizio.

Art. 32 - ZTO B: Tessuto consolidato di completamento

1. **Sottozona B1:** Indice di edificabilità fondiaria $I_f \leq 1,20$ mc/mq; Altezza massima $H = 10,50$ m (3 piani fuori terra).
2. **Sottozona B4:** Indice di edificabilità fondiaria $I_f \leq 0,50$ mc/mq; Altezza massima $H = 7,50$ m.
3. **Parametri comuni:** Indice di copertura $I_c \leq 40\%$. Obbligo di sistemazione a verde del 30% della superficie del lotto.

Art. 33 - ZTO C: Espansione residua (Rimodulazione PP n. 1)

1. Comprende le aree del Piano Particolareggiato n. 1 (Casale) non ancora edificate.
2. **Parametri di tutela:** Per garantire la sostenibilità, la volumetria teorica residua del 2007 è **ridotta del 50%**.

3. **Indice territoriale:** $I_t \leq 0,50$ mc/mq. Attuazione tramite Permesso di Costruire Convenzionato (PCC).



Art. 34 - ZTO CE: Zona di adeguamento paesaggistico (Mitigazione PTPR)

1. Identifica le aree di completamento poste in zone di frangia boscata, soggette al vincolo PCN (Art. 65 PTPR).
2. **Parametri di massima protezione:**
 - **Indice di fabbricabilità fondiaria:** $I_f \leq 0,18$ mc/mq (Valore vincolante per l'adeguamento paesaggistico).
 - **Altezza massima:** $H = 7,50$ m.
 - **Indice di copertura:** $I_c \leq 15\%$.
3. **Prescrizioni morfologiche:** Divieto di recinzioni in cemento armato; ammesse solo siepi autoctone o muretti in pietra a secco. Progettazione obbligatoria in scala 1:200 con rendering di inserimento nel bosco.

CAPO III - SISTEMA PRODUTTIVO, SERVIZI E AMBIENTE

Art. 35 - ZTO D: Zona produttiva, turistica e terziaria

1. Destinata a strutture ricettive extra-alberghiere, laboratori artigianali e servizi al Parco.
2. **Parametri:** Indice di copertura $I_c \leq 50\%$; Altezza massima $H = 12,00$ m (per strutture produttive).
3. **Obbligo Ambientale:** Ogni intervento deve essere dotato di sistemi autonomi di trattamento delle acque meteoriche (invarianza idraulica) e allaccio obbligatorio alla rete fognaria con depurazione.

Art. 36 - ZTO E: Zone agricole e aree di de-zonizzazione

1. In questa zona ricadono i **13,6 ettari** stralciati dalle previsioni espansive del vecchio piano per garantire il **Saldo Zero**.
2. **Destinazione:** Uso agricolo, forestale e protezione del paesaggio agrario di valore.
3. **Interventi:** Vietata ogni nuova costruzione residenziale isolata. Ammessi solo manufatti strumentali all'agricoltura o piccoli annessi rurali (≤ 20 mq) subordinati alla presentazione di un **Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA)** asseverato.

CAPO IV - GESTIONE TRANSITORIA DEI PIANI ATTUATIVI

Art. 39 - Esaurimento capacità dei PP n. 3 e n. 4

Il Comune certifica che i Piani Particolareggiati n. 3 e n. 4, localizzati lungo la Strada Provinciale, hanno esaurito la propria capacità edificatoria programmata. Non è ammesso alcun incremento volumetrico oltre l'esistente regolarmente autorizzato, fatte salve le manutenzioni e gli efficientamenti energetici senza aumento di cubatura.

Art. 40 - Scissione normativa del PP n. 1 (Casale)

1. Le particelle del PP n. 1 sulle quali insistono edifici ultimati o al grezzo sono riclassificate in **Zona CE** per garantirne il decoro e la mitigazione.
2. Le restanti particelle libere mantengono la classificazione in **Zona C** ma con la riduzione volumetrica di cui all'Art. 33 delle presenti NTA.

IL PROGETTISTA Arch. Matteo Capuani

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO / SINDACO Giorgio Pacchiarotti