

**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: REL.01

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E STRATEGICA

Descrizione estesa delle scelte di piano, analisi demografica,
Giustificazione della de-zonizzazione delle aree C e strategia di
conformazione al PTPR.

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



REL.01 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA E STRATEGICA

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE (P.U.C.G.) AI SENSI DELLA L.R. 38/1999 E S.M.I.

DATA: 12 Gennaio 2026 **STATO:** Testo Integrale, Esteso e Sincronizzato (Database 3.783.558 mq) **PROGETTISTA:**

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

1. PREMESSA E CONTESTO STRATEGICO

La presente Relazione illustra le scelte strategiche e le linee di indirizzo che sottendono alla formazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale Generale (P.U.C.G.) del Comune di Jenne. Il Piano nasce come atto di responsabilità istituzionale necessario per superare un blocco decennale della pianificazione locale, causato principalmente dall'entrata in vigore del **P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale)** e dalla necessità di conformazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Il Piano abbandona definitivamente il paradigma dell'espansione quantitativa tipico del P.R.G. del 1975, abbracciando una visione di **Rigenerazione Urbana Attiva** e di **Tutela del Capitale Naturale**, in linea con gli obiettivi di sviluppo sostenibile dell'Agenda 2030 e la visione "Jenne 2030".

2. LA MANOVRA DI CONFORMAZIONE AL P.T.P.R. (ART. 65)

Il pilastro fondamentale del P.U.C.G. è la gestione dei vincoli paesaggistici nel "Paesaggio Naturale di Continuità" (PCN). Per garantire la sostenibilità ambientale e rispondere ai pareri di Scoping della Regione Lazio, l'Amministrazione ha operato una scelta radicale di ridimensionamento delle aree di espansione.

2.1. De-zonizzazione massiva delle ex Zone C (Saldo Zero)

In ottemperanza all'Art. 65 del PTPR, le zone **C1, C2 e C3** previste dal vecchio P.R.G. sono state oggetto di una manovra di stralcio totale per una superficie di circa **136.584 mq** (13,6 ettari). La strategia di Piano prevede:

- **Restituzione alla Zona E (Agricola):** La gran parte delle superfici precedentemente destinate all'espansione residenziale dispersa è stata de-zonizzata. Questa scelta assicura il raggiungimento del "**Saldo Zero**" di consumo di suolo e protegge i rimboschimenti di Pino Nero e le aree di ricarica degli acquiferi.
- **Istituzione della Zona CE:** Le aree di frangia paesaggistica sono state classificate in una nuova zona di adeguamento, soggetta a parametri di mitigazione estremi (Indice $I_f \leq 0,18$ mc/mq) per annullare l'impatto visivo dal Parco dei Monti Simbruini.

3. RIGENERAZIONE, RIPOPOLAMENTO E SICUREZZA SISMICA

Il Piano assume la **L.R. n. 7/2017** come motore operativo. La strategia punta a densificare il tessuto consolidato (ZTO A e B) incentivando il recupero del patrimonio edilizio esistente. Attraverso premialità volumetriche vincolate al miglioramento sismico ed energetico, il Comune mira a contrastare lo spopolamento offrendo abitazioni moderne e sicure senza consumare nuovo suolo naturale. La priorità è la messa in sicurezza del borgo, basata sulle risultanze della Microzonazione Sismica di Livello 1.

4. BILANCIO DELLE SUPERFICI (DATABASE SINCRO 12 GENNAIO)

L'assetto territoriale è stato ricalcolato analiticamente distinguendo tra il Sistema Insediativo Urbano e il Sistema Ambientale extra-urbano, garantendo la coerenza con la superficie catastale complessiva.



SISTEMA	ZTO INCLUSE	Superficie (mq)	%
INSEDIATIVO (URBANO)	A, B, C, CE, D, F, V1+V2	339.213	8,97%
AMBIENTALE (PARCO)	Dp, E, R1	3.444.345	91,03%
TOTALE		3.783.558	100,00%

Note Strategiche: * Il Sistema Insediativo recepisce **77.164 mq** di verde (**V1+V2**) interni all'abitato, elevando la qualità urbana e la permeabilità del borgo.

- Il Sistema Ambientale include analiticamente le aree del Parco identificate con il suffisso "**_p**" (D_2p, A3_p, B1_p, C1_p, C2_p, C3_p, C4_p, D4_p, D5_p, D6_p), con le aree di interesse collettivo (**D6_p**) pari a **79.563 mq**.

5. DIMENSIONAMENTO E CAPACITÀ DI CARICO

Il dimensionamento certifica un incremento volumetrico totale contenuto entro il limite invalicabile del **14,99%** (76.108,6 *mc*). Tale volume è destinato alla rigenerazione dell'esistente e a completamenti necessari al ripopolamento. La Popolazione Teorica di Progetto (PTP) è fissata in **5.800 unità**, garantendo la compatibilità con le risorse idriche e il mantenimento dello stato "BUONO" del Fiume Aniene (dati ARPA 2015-2017). **5.1. Analisi di sintesi per Zone Territoriali Omogenee (ZTO)**

Categoria ZTO	Finalità Strategica	Azione di Piano
A / Za	Centri Storici	Risanamento, tutela dell'identità e ripopolamento.
B	Consolidato	Rigenerazione urbana (L.R. 7/17) e saturazione lotti residui.
C / CE	Espansione/Adeguamento	Riduzione drastica, mitigazione PCN e conformazione PTPR.
D (Urbana)	Produttiva	Artigianato locale e servizi terziari nel borgo.
Dp / D6_p	Servizi Parco	Turismo sostenibile, ricettività e servizi all'Ente Parco.
E	Agricola/Naturale	Tutela integrale, agricoltura in inclusione ex Zone C stralciate
F	Servizi	Reperimento standard pubblici (Parchi, Scuole, Parcheggi).
V / R	Verde e Rispetto	Salvaguardia ambientale e fasce di inedificabilità stradale.

6. CONCLUSIONI

Il P.U.C.G. di Jenne si configura come un "Piano di Restauro Territoriale". La concentrazione dello sviluppo nell'**8,97%** del suolo comunale assicura la protezione assoluta del restante **91,03%**, trasformando i vincoli del Parco e del PTPR in una leva di qualità paesaggistica e sicurezza per i residenti e i turisti.

IL PROGETTISTA Arch. Matteo Capuani

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO / SINDACO Giorgio Pacchiarotti