ARCHITETTO
MATTEO
CAPUANI
OAPPC ROMA N. 26150

COMUNE DI JENNE

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

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

ELABORATO: CER.01

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ AL P.T.P.R.

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

CER.01 - CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ AL P.T.P.R.

RELAZIONE ASSEVERATA AI SENSI DELL'ART. 65 DELLE N.T.A. DEL P.T.P.R. E DEL D.LGS. 42/2004

DATA: 17 Gennaio 2026 **STATO:** Testo Integrale, Esteso e Sincronizzato (Database 12.01.2026) **PROGETTISTA:** Arch. Matteo Capuani (OAPPC Roma N. 26150) **IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO / SINDACO:** Giorgio Pacchiarotti

1. OGGETTO E FINALITÀ DELLA RELAZIONE

La presente relazione asseverata costituisce l'atto di certificazione della conformità delle previsioni del nuovo **Piano Urbanistico Comunale Generale (P.U.C.G.)** del Comune di Jenne rispetto alle prescrizioni e agli indirizzi del **Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)** della Regione Lazio, approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021.

La finalità è dimostrare che le trasformazioni urbanistiche proposte non alterano i valori paesaggistici tutelati e che il Piano ha operato una riduzione del consumo di suolo necessaria alla salvaguardia dell'integrità del territorio.

2. INQUADRAMENTO DEI BENI PAESAGGISTICI (TAVOLA A E B)

Il territorio di Jenne è interessato dai seguenti ambiti di paesaggio e beni tutelati:

- **Paesaggio Naturale di Continuità (PCN):** Interessa la quasi totalità del territorio extra-urbano. Il P.U.C.G. conforma la propria zonizzazione a tale tutela limitando l'espansione e incentivando la rigenerazione del consolidato.
- **Paesaggio Agrario di Valore:** Individuato nelle aree di altopiano e di fondovalle, preservato attraverso la destinazione agricola Zona E.
- **Insediamenti Urbani Storici (Art. 134):** Il borgo medievale e i tessuti ottocenteschi sono tutelati mediante la **ZTO A/Za**, che impone esclusivamente interventi di risanamento conservativo.
- **Beni Ricognitivi (Fasce di Rispetto 150m):** Mappatura rigorosa delle fasce di tutela dal Fiume Aniene e dai margini dei nuclei storici, dove vige l'inedificabilità per nuovi volumi invasivi.

3. LA MANOVRA DI CONFORMAZIONE: "SALDO ZERO" E STRALCI

Il P.U.C.G. attua la conformazione al P.T.P.R. attraverso tre azioni asseverate:

1. **Stralcio ex Zone C (136.584 mq):** Il Piano ha proceduto alla de-zonizzazione di **13,6 ettari** di ex zone di espansione del PRG 1975, ritenute incongrue con il PCN e il Paesaggio Agrario di Valore. Tali aree sono state restituite alla **Zona E (Tutela)**.
2. **Istituzione della Zona CE:** Le aree residue di frangia urbana sono state soggette a indici di edificabilità ridotti ($I_f \leq 0{,}18$ mc/mq) per annullare l'impatto visivo e garantire la fusione cromatica e materica con il paesaggio naturale.
3. **Tutela delle Infrastrutture Verdi:** Protezione integrale dei rimboschimenti di **Pino Nero** e mantenimento della permeabilità per il **91,03%** del suolo comunale.

4. RICHIESTA DI DEROGA E ADATTAMENTO PER LE ZONE "CE"

Ai fini della piena conformazione paesaggistica, il presente Piano formula istanza di **deroga ed adattamento alle prescrizioni del P.T.P.R.** per gli ambiti riclassificati in **Zona CE (Adeguamento PTPR)**.

Tale richiesta è motivata dai seguenti presupposti tecnici:

- **Miglioramento dello Scenario di Tutela:** Rispetto alle previsioni del PRG previgente (che consentivano indici superiori e tipologie edilizie incongrue), la Zona CE impone un indice di fabbricabilità ultra-ridotto (**0,18 mc/mq**), subordinando ogni intervento alla prova della "neutralità paesaggistica".
- **Recupero delle Frange Compromesse:** La deroga è finalizzata a consentire minimi completamenti necessari alla ricucitura del tessuto urbanizzato esistente, eliminando situazioni di degrado o pendenze amministrative (ex PP 1, 3 e 4) attraverso standard materici d'eccellenza.
- **Compensazione Ambientale:** La deroga è ampiamente compensata dalla manovra di de-zonizzazione di 13,6 ettari, configurando un bilancio ecologico ampiamente positivo per il Paesaggio Naturale di Continuità.

5. VERIFICA DEI PARAMETRI TECNICI

Si certifica che i parametri dimensionali del Piano sono coerenti con la capacità di carico ambientale:

- **Incremento Volumetrico Totale:** 76.108,6 mc (pari al **14,99%** del volume esistente).
- **Consumo di Suolo Netto:** Pari a **ZERO** (grazie alla compensazione per stralcio).
- **Superficie Verde Urbano (V1+V2):** 77.164 mq integrati nel tessuto urbano per la mitigazione climatica.

6. ASSEVERAZIONE DEL PROGETTISTA

Il sottoscritto **Arch. Matteo Capuani**, in qualità di progettista del P.U.C.G. di Jenne, iscritto all'OAPPC di Roma al n. 26150, sotto la propria responsabilità civile e penale,

ASSEVERA

che le previsioni del Piano Urbanistico Comunale Generale, come descritte negli elaborati REL.01, NTA e rappresentate nelle Tavole P5, P6 e V01, sono **CONFORMI** alle disposizioni del P.T.P.R. della Regione Lazio.

In particolare, assevera che:

- Il Piano non introduce nuovi elementi di frammentazione del Paesaggio Naturale di Continuità.
- Sono rispettate tutte le fasce di inedificabilità previste dal D.Lgs. 42/2004.
- La manovra di "Saldo Zero" e la richiesta di adattamento per la Zona CE rispondono pienamente agli obiettivi regionali di contenimento del consumo di suolo e di tutela della biodiversità (Rete Natura 2000).

La presente asseverazione è resa per tutti gli effetti di legge ai fini del procedimento di adozione e successiva approvazione del P.U.C.G..

IL PROGETTISTA (Firma e Timbro) *Arch. Matteo Capuani*

PER PRESA VISIONE - IL SINDACO *Giorgio Pacchiarotti*