

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.I

Norme Tecniche - Parte I

Disposizioni Generali: definizioni parametri RET, validità, articolazione PUCG, categorie funzionali e disciplina delle fasce di rispetto stradali e ferroviarie.

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.I - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE I: DISPOSIZIONI GENERALI, PARAMETRI EDILIZI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

INDICE ANALITICO E DETTAGLIATO DELLA PARTE I TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - PRINCIPI, FINALITÀ E VALIDITÀ DEL PIANO

- Art. 1 - Oggetto, articolazione e finalità del P.U.C.G.
- Art. 2 - Obiettivi strategici: Il "Saldo Zero" e il contenimento del consumo di suolo
- Art. 3 - Validità, efficacia e misure di salvaguardia
- Art. 4 - Elenco degli elaborati e gerarchia degli atti
- Art. 5 - Rapporti con la pianificazione sovraordinata (PTPR, PTPG, PAI, Parco)

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (RECEPIMENTO RET)

- Art. 6 - Definizioni tecniche uniformi (Regolamento Edilizio Tipo)
- Art. 7 - Superficie Fondiaria (S_f) e Superficie Territoriale (S_t)
- Art. 8 - Indici di fabbricabilità ed asservimento delle aree
- Art. 9 - Altezza degli edifici (H) e piani fuori terra
- Art. 10 - Distanze legali dai confini, dai fabbricati e dalle strade

CAPO III - CATEGORIE FUNZIONALI E DESTINAZIONI D'USO

- Art. 11 - Classificazione delle destinazioni d'uso (Art. 23-ter DPR 380/01)
- Art. 12 - Mutamenti di destinazione d'uso e monetizzazione degli standard

CAPO IV - MODALITÀ DI ATTUAZIONE E PROCEDURE

- Art. 13 - Intervento Edilizio Diretto (IED) e Permesso Convenzionato (PCC)
- Art. 14 - Piani Urbanistici Operativi Comunali (PUOC)
- Art. 15 - Monitoraggio e certificazione del limite volumetrico del 14,99%

CAPO V - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO INFRASTRUTTURALI

- Art. 16 - Fasce di rispetto stradali (SR 411, SP 45a e viabilità locale)
- Art. 17 - Fasce di rispetto cimiteriali e ferroviarie
- Art. 18 - Fasce di rispetto degli impianti tecnologici (Depuratore ed Elettrodotti)

CAPO I - PRINCIPI, FINALITÀ E VALIDITÀ DEL PIANO

Art. 1 - Oggetto, articolazione e finalità del P.U.C.G.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) costituiscono lo strumento normativo del Piano Urbanistico Comunale Generale (P.U.C.G.) di Jenne. Il Piano ha la finalità di guidare lo sviluppo del territorio verso la resilienza ambientale e sociale, proteggendo il capitale naturale del Parco dei Monti Simbruini.



Art. 2 - Obiettivi strategici: Il "Saldo Zero"

Il Piano persegue l'obiettivo della neutralità del consumo di suolo ("Saldo Zero"). Tale strategia si attua attraverso la manovra di de-zonizzazione di 13,6 ettari di aree edificabili preesistenti (ex Zone C), che vengono restituite alla funzione agricola e naturale (Zona E), compensando gli interventi di rigenerazione nel tessuto consolidato.

Art. 3 - Validità, efficacia e misure di salvaguardia

Il P.U.C.G. ha validità a tempo indeterminato. Dalla data di adozione consiliare, e per un periodo massimo di cinque anni, si applicano le **misure di salvaguardia**: è sospesa ogni determinazione sulle domande di trasformazione che risultino in contrasto con le nuove previsioni di Piano (es. riduzioni volumetriche o stralci di zone).

Art. 4 - Elenco degli elaborati e gerarchia degli atti

Il Piano è costituito da elaborati testuali (Relazioni, NTA, Tabelle) e cartografici (Tavole P5, P6, V01, G01). In caso di discordanza tra i testi e le tavole grafiche, prevalgono le prescrizioni contenute nelle presenti N.T.A. Per la cartografia, prevale l'elaborato a scala di maggior dettaglio.

Art. 5 - Rapporti con la pianificazione sovraordinata

Il P.U.C.G. recepisce e si conforma alle prescrizioni del PTPR (DCR 54/2021), del PTPG, del PAI e del Piano d'Assetto del Parco dei Monti Simbruini. Le norme di tutela paesaggistica regionale (Art. 65 PTPR) hanno carattere prevalente sulle presenti norme in caso di conflitto.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (RECEPIMENTO RET)

Art. 6 - Definizioni tecniche uniformi

Il Piano recepisce integralmente le definizioni del **Regolamento Edilizio Tipo (RET)** della Regione Lazio (DGR 243/2017). Ogni termine tecnico (Superficie Lorda, Volume, Sagoma, etc.) deve essere interpretato esclusivamente secondo l'allegato A della citata DGR.

Art. 7 - Superficie Fondiaria (S_f) e Superficie Territoriale (S_t)

1. La **Superficie Territoriale (S_t)** comprende l'area totale di un ambito di trasformazione, inclusi gli spazi per viabilità e standard.
2. La **Superficie Fondiaria (S_f)** è la superficie di pertinenza del lotto destinata all'edificazione, al netto delle aree pubbliche.

Art. 8 - Indici di fabbricabilità ed asservimento delle aree

Ogni costruzione determina l'asservimento perpetuo dell'area di pertinenza. La saturazione degli indici (es. $I_f = 0,18$ mc/mq in Zona CE) preclude ogni ulteriore edificazione sull'area medesima, anche a seguito di frazionamento. L'atto di asservimento deve essere trascritto nei Registri Immobiliari.

Art. 9 - Altezza degli edifici (H) e piani fuori terra

L'altezza è calcolata dalla linea di terra alla linea di gronda. Nelle zone di espansione e completamento (C, CE), l'altezza massima è di **7,50 metri**, corrispondenti a due piani fuori terra, per preservare i coni visuali montani.

• Art. 10 - Distanze legali

- **Dc (Confini)**: Minimo 5,00 metri o $1/2$ dell'altezza.

•

Df (Tra fabbricati): Minimo 10,00 metri (Art. 9 D.M. 1444/68).

Ds (Strade): Minimo 5,00 metri nei centri edificati; distanze superiori fuori dal perimetro urbanizzato secondo il Codice della Strada.



CAPO III - CATEGORIE FUNZIONALI E DESTINAZIONI D'USO

Art. 11 - Classificazione delle destinazioni d'uso

Sono individuate cinque categorie funzionali: Residenziale, Turistico-ricettiva, Produttiva/Artigianale, Direzionale/Commerciale, Rurale. La destinazione rurale è esclusiva della Zona E e subordinata al Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA).

Art. 12 - Mutamenti di destinazione d'uso e monetizzazione

Il mutamento di destinazione d'uso è ammesso tra categorie compatibili previo reperimento degli standard urbanistici. Qualora l'area per standard non sia reperibile nel lotto, il Comune può autorizzare la **monetizzazione**, i cui proventi sono vincolati alla realizzazione di opere pubbliche nel centro storico.

CAPO IV - MODALITÀ DI ATTUAZIONE E PROCEDURE

Art. 13 - Intervento Edilizio Diretto (IED) e Permesso Convenzionato (PCC)

1. Lo IED si applica nelle zone consolidate provviste di urbanizzazioni.
2. Il **PCC** (Art. 28-bis DPR 380/01) è obbligatorio quando l'intervento richiede il potenziamento delle infrastrutture a rete o la cessione di aree per standard, vincolando il privato tramite convenzione.

Art. 14 - Piani Urbanistici Operativi Comunali (PUOC)

Il PUOC è lo strumento obbligatorio per la trasformazione di ambiti complessi o degradati. Può assumere l'efficacia di Piano Particolareggiato o di Recupero e deve garantire una progettazione unitaria degli spazi pubblici e privati.

Art. 15 - Monitoraggio e certificazione del limite del 14,99%

Il Responsabile del Procedimento tiene il registro degli incrementi volumetrici. Al raggiungimento della soglia del **14,99%** rispetto al volume esistente, ogni ulteriore rilascio di titoli per nuove cubature è sospeso fino a variante generale soggetta a nuova VAS.

CAPO V - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO INFRASTRUTTURALI

Art. 16 - Fasce di rispetto stradali

Fuori dai centri edificati, per garantire la sicurezza stradale e la tutela del paesaggio:

- **SR 411:** Rispetto di **30 metri** dal confine stradale.
- **Viabilità comunale:** Rispetto di **10 metri**.

Art. 17 - Fasce di rispetto cimiteriali e ferroviarie

1. **Cimitero:** Fascia di inedificabilità assoluta di **200 metri** (R.D. 1265/1934).
2. **Ferrovia:** Rispetto di **30 metri** dal confine del sedime ferroviario.

Art. 18 - Fasce di rispetto degli impianti tecnologici

1. **Depuratore:** Rispetto di **100 metri**, in cui è vietata la residenza o la ricettività turistica.

2. **Elettrodotti:** Fascia di rispetto calcolata in base alla tensione per garantire l'obiettivo di qualità di $3\mu T$ per l'esposizione umana.



IL PROGETTISTA *Arch. Matteo Capuani*

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO / SINDACO *Giorgio Pacchiarotti*

