



# COMUNE DI JESI

P.zza Indipendenza, 1 60035 Jesi (AN) - www.comune.jesi.an.it  
Tel. 07315381 – Fax 0731538328 – C.F. e P.I. 00135880425

---

SERVIZIO URBANISTICA E AMBIENTE

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DELLA CITTA STORICA

# RELAZIONE TECNICA

IL SINDACO  
Fabiano Belcecchi

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Simona Romagnoli

**Gruppo di lavoro:**

Progettista: Andrea Crocioni

Collaboratori tecnici: Landino Ciccarelli  
Leonardo Boria

Collaboratore amministrativo: Giuliano Brunzini

**Responsabile del procedimento:** Landino Ciccarelli

Jesi, agosto 2008

DOCUMENTO: 1/2

---

Adozione: Delibera C.C. n. del

Approvazione: Delibera C.C. n. del



Comune di Jesi

**Servizio Urbanistica**

**U.O.C.: Sportello Unico per l'Edilizia**

## **PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DELLA CITTA STORICA**

### **RELAZIONE TECNICA**

---

#### **A. PREMESSA**

Nel 1995, a distanza di pochi anni dall'effettiva entrata in vigore del P.R.G. di Bernardo Secchi (avvenuta, a causa dell'adeguamento al sopravvenuto P.P.A.R., nel 1993, dopo sei anni dall'adozione), il Consiglio Comunale deliberava di procedere alla redazione di un piano particolareggiato del centro storico (o, per meglio dire, delle zone "A", secondo la definizione del D.M. 1444/68).

Queste zone venivano descritte, all'art. 35 delle N.T.A. del Piano Secchi, come "zone nelle quali uno o più elementi che caratterizzano la struttura fisica sono considerati tutt'ora vitali permanenze di un passato non prossimo che mantengono senso e valore per la città".

Per questo venne costituito un gruppo di lavoro costituito dagli architetti Diotallevi e Scoccianti e dal prof. Agostinelli, con l'incarico di affrontare in maniera organica la disciplina di un'area urbanisticamente tanto delicata, traducendo le analisi e gli studi in un piano che tracciasse le linee guida per tutti gli interventi successivi.

Il "*Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati*", come fu chiamato lo strumento realizzato dal team di progettazione, venne adottato, in conformità al PRG vigente, con delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 09/04/1998 ed approvato definitivamente con delibera di C.C. n. 258 del 09/10/1998.

Si trattava di uno strumento corredato da un'imponente documentazione di analisi e di studio, che restituiva una interpretazione ben aderente alla realtà sotto esame. Ciò ha consentito

un'elaborazione consapevole di norme prestazionali, volte ad un governo intelligente delle trasformazioni in atto nei luoghi della città storica.

La citata deliberazione n. 86/98, tra l'altro, stabilendo in dieci anni la durata di tale Piano, ne fissava la scadenza alla data del 9 ottobre 2008 (non prorogabile, ai sensi dell'articolo 16 della legge urbanistica nazionale n. 1150/42).

Nel 2003, dopo cinque anni di utilizzo di tale strumento (e a dieci dall'inizio di effettiva operatività del P.R.G.), si è ritenuto di avere la necessaria esperienza per poter mettere mano al Piano, integrando la parte normativa per adeguarla alle esigenze che si erano venute via via manifestando attraverso l'uso quotidiano, e renderla coerente con le varianti al P.R.G. nel frattempo intervenute. Con la deliberazione di C.C. n. 44/2003 l'adeguamento del Piano veniva adottato, per essere quindi definitivamente approvato con delibera C.C. n. 84/2005.

Proprio negli anni tra il 2003 ed il 2005 si è consolidato l'ambiente culturale nel quale è maturato il Progetto Comunale di Suolo (come è stata chiamata – espressivamente - la variante generale al P.R.G. Secchi) portata alla prima adozione del Consiglio Comunale nel 2006 e definitivamente adottata con deliberazione del C.C. n. 56 del 03/04/2007.

In vista della scadenza di validità del Piano generale di coordinamento e dell'entrata in vigore definitiva del nuovo Progetto Comunale di Suolo, si rende necessaria una completa revisione delle modalità di attuazione delle trasformazioni nella città storica. Conseguentemente, con le decisioni di Giunta del 18/04/2008 e 1/07/2008, è stato affidato al Servizio Urbanistica il compito di rivedere la materia, predisponendo il presente Piano secondo l'articolazione che viene di seguito descritta.

## **B. ARTICOLAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA CITTA STORICA**

Tale revisione sarà realizzata attraverso un processo che prevede tre fasi : la prima è rappresentata dall'elaborazione di un unico corpo normativo a partire dalla normativa oggi vigente, riportando ad unità l'insieme delle prescrizioni e previsioni derivanti da varianti e interventi succedutisi nel tempo, e che costituisce il Piano Particolareggiato di recupero della città storica che qui si propone.

Questo strumento rappresenta la necessaria premessa ed il quadro di riferimento per le due fasi successive, che si pongono come naturale proseguimento ed estensione di esso.

Tali fasi costituiscono due approfondimenti specifici del Piano Particolareggiato di recupero della città storica, che riguardano, rispettivamente, le zone da TE1.1 a TE1.6 (secondo la terminologia del P.C.S., corrispondenti alle tradizionali A1-A6), il primo, e TE1.7 (cioè A7), il secondo.

Questi due ulteriori strumenti verranno elaborati successivamente e separatamente, secondo un obiettivo complessivo molto semplice: avere a disposizione una normativa aggiornata ed univoca sin da subito (dato atto che dal 9/10/2008 il vigente Piano Particolareggiato decade), avendo il tempo di effettuare le necessarie analisi ed approfondimenti con la dovuta cura.

Data la sostanziale diversità della natura dei due insiemi edilizi (A1-A6, da una parte, ed A7, dall'altra), risulta maggiormente funzionale scomporre tali approfondimenti in due parti, che si occupino separatamente dei due ambiti.

I due approfondimenti potranno consentire un sensibile affinamento della disciplina applicabile ai casi in oggetto, eventualmente – se così dovesse risultare necessario o anche solo opportuno in base alle ulteriori analisi svolte - anche in variante rispetto allo stesso Piano Particolareggiato che oggi va in adozione.

### **C. AMBITI DI INTERVENTO**

La disciplina del presente Piano Particolareggiato della città storica si applica alle aree da A1 ad A7, secondo la denominazione di cui al vigente P.R.G. (piano “Secchi” e relative varianti), corrispondenti alle zone da TE1.1 a TE1.7 nonché alle zone TR2.1 del progetto comunale di suolo. Non si applicano, invece, alle zone TE1.7 e TR2.1 che non fossero classificate A7 nel PRG “Secchi”.

### **D. OBIETTIVI**

L'elaborazione del presente Piano Particolareggiato prende le mosse e recupera l'intero armamentario di studio e di analisi portato in dote dal Piano “Agostinelli” (chiameremo così, per brevità, il *Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati*): tutte le informazioni di base costituiscono il substrato che anche oggi consente di elaborare la normativa per la città storica. Normativa che, seppure completamente rinnovata rispetto a quella originale del Piano Agostinelli, affonda le proprie radici negli esiti del Piano Secchi (per altro tutt'ora vigente, anche se, per così dire, in *disarmo*).

1. Un primo ed immediato obiettivo del presente Piano Particolareggiato è quello di costituire una sorta di “Codice” della città storica, cioè un corpo normativo organico ed unitario, in

grado di consentire ad ogni interessato di operare senza incertezze, ritrovando tutte le regole in un unico documento.

Naturalmente si tratta di un obiettivo che ha magari poco di “urbanistico” in senso stretto, ma ha molto a che fare con la opportunità che si offre a tutti - tecnici, imprese e semplici cittadini – di conoscere obblighi e possibilità nelle trasformazioni della propria città riunite in un solo strumento, di facile consultazione.

2. In secondo luogo, l'adozione del Piano particolareggiato di recupero consente a tutti gli operatori di utilizzare i benefici fiscali derivanti dalla normativa di settore vigente, riferita proprio alle zone di recupero.
3. Il terzo motivo di interesse è costituito, come detto, dalla possibilità di effettuare i successivi approfondimenti, specifici per ciascuno dei due macro ambiti individuati, con la dovuta estensione ma senza l'assillo dei tempi di attuazione e senza correre il rischio di perdere di vista il quadro generale, potendo al contrario contare su un impianto di base unitario e vigente.

L'articolazione del processo di pianificazione di dettaglio della città storica in tre tempi (il primo, costituito dal presente piano, e gli altri due costituito dagli approfondimenti) risponde ad una precisa esigenza: operare in questo preciso momento storico, in cui è tutt'ora vigente e pienamente operante un Piano regolatore con una logica – soprattutto normativa – che affonda le radici nella visione tradizionale della pianificazione urbanistica (ancorché profondamente innovata dal metodo Secchi). Ma guardando a quel che succederà quando l'approvazione della Variante generale manderà definitivamente in soffitta non solo un Piano, ma anche un metodo ed un linguaggio, costringendo comunque il Comune a ridefinire anche concettualmente i propri strumenti di pianificazione.

E' questo il significato del rinvio ad un secondo momento degli approfondimenti: poter elaborare un ulteriore affinamento avendo piena, effettiva ed univoca operatività degli strumenti urbanistici generali, eliminando le ambiguità della doppia vigenza.

## **E. ELEMENTI COSTITUTIVI**

L'elaborazione del presente Piano Particolareggiato prende le mosse e recupera l'intero armamentario di studio e di analisi portato in dote dal Piano “Agostinelli” (chiameremo così, per

brevità, il *Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati*): tutte le informazioni di base costituiscono il substrato che anche oggi consente di elaborare la normativa per la città storica. Normativa che, seppure completamente rinnovata rispetto a quella originale del Piano Agostinelli, affonda le proprie radici negli esiti del Piano Secchi (per altro tutt'ora vigente, anche se, per così dire, in *disarmo*).

Il sistema di analisi messo punto dal gruppo di lavoro Agostinelli costituisce una documentazione estremamente preziosa in termini di conoscenza del tessuto edilizio e delle emergenze architettoniche della città storica, ma fornisce anche un metodo operativo (ed in parte prescrittivo) per orientare gli interventi sui manufatti edilizi.

In particolare, pertanto, vengono confermati, quale strumento di analisi ed operativo tutt'ora valido e fondamentale, l'insieme dei sette libretti che riuniscono il repertorio degli edifici esistenti. Tali documenti, infatti, oltre a restituire alcuni esempi particolarmente significativi delle preesistenze della città storica, individuano alcune modalità costruttive rendendole esemplari ed indicandole come soluzioni "conformi" alle buone pratiche del costruire in presenza degli interventi di recupero. Pertanto, senza allegarli materialmente alla Delibera di adozione del Piano, si dà comunque atto che costituiscono parte integrante del Piano stesso, costituendone la necessaria piattaforma informativa.

Vengono altresì confermate, rispetto al Piano Agostinelli, le tavole n. 9, 10 e 11 che forniscono, oltre al quadro d'insieme degli interventi in zona A1 ed A2, anche le linee guida per le azioni pubbliche di trasformazione unitaria: si ritiene infatti opportuno mantenere, nel momento in cui ancora vige il vecchio Piano, le indicazioni (ché tali sono, in sostanza, i contenuti delle tavole citate, non attribuendo capacità prescrittive ai loro contenuti) di cui alle tavole in oggetto.

A questi elementi, che vengono fatti salvi recuperandoli dal Piano vigente, si aggiungono la presente relazione tecnica e le norme tecniche di attuazione, cosicché l'insieme complessivo degli elaborati che costituiscono il presente Piano Particolareggiato è il seguente:

1. Relazione tecnica;
2. Norme tecniche di attuazione;
3. Libretti da 1 a 7 (corrispondenti alle zone da A1 ad A7) di cui al "Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati";
4. Tavole 9, 10 e 11 di cui al Piano di recupero generale citato.

Questi due ultimi gruppi di documenti, essendo parte (prevalentemente di analisi) del Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati, non vengono in realtà materialmente allegati, essendo già vigenti e pertanto depositati agli atti del Comune.

## **F. NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

Per quanto riguarda la parte normativa, il presente Piano non innova la normativa vigente, rimandando – come più volte riferito – ad una fase successiva gli approfondimenti e le eventuali modifiche, così da poter operare in una situazione di univocità normativa avendo tra l'altro alle spalle un minimo di esperienza nell'utilizzo del nuovo strumento urbanistico generale.

Viene perciò costituito un “**Codice**” unico, che presenta la seguente struttura:

Articoli 1-18: Revisione ed aggiornamento dei corrispondenti articoli del Piano di recupero generale di coordinamento. Tale blocco di articoli è rimasto sostanzialmente immutato dal 1998 ad oggi, costituendo essenzialmente il quadro di riferimento contenente definizioni e delimitazione degli ambiti di applicazione.

Articoli 19-30: Riproposizione degli articoli corrispondenti, come modificati con delibera C.C. n. 84/2005, fatti propri dalla recente Variante generale.

Articoli 31 e 31 bis: vengono inseriti gli artt. 31 e 31-bis, che corrispondono rispettivamente all'art. 27 (Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano-TE1.7) e all'art. 42 (Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio rurale-TR2.1) della variante generale al PRG, dal momento che le sottozone A7 sono state individuate in tale variante generale in parte in area TE1.7 e in parte in area TR2.1, e sostituiscono l'art. 31 del vecchio Piano di recupero generale di coordinamento.

Articoli 32-63: Ripropongono le norme prestazionali senza sostanziali modifiche.

## **G. CONCLUSIONI**

Il presente “*Piano particolareggiato di recupero della città storica*” costituisce il primo atto di un processo di pianificazione che determina una complessiva revisione delle modalità di trasformazione della città storica, ed è costituito, oltre che dal presente che ne rappresenta la cornice e l'elemento unificatore, da altri due atti di approfondimento mirati alle zone da A1 ad A6, il primo, ed alla zona A7, il secondo.

Non viene innovata la normativa attualmente vigente: viene però riunita in un unico “Codice”, avendo tre obiettivi:

- semplificazione normativa (un solo corpo normativo invece delle tre discipline oggi esistenti);
- garanzia nei confronti delle agevolazioni fiscali previste per le zone di recupero (in scadenza insieme con il piano del centro storico esistente);
- possibilità di rimandare a fasi successive gli approfondimenti, avendo però alle spalle un quadro vigente ed unitario, e potendo procedere con gli approfondimenti quando ormai anche il sistema della pianificazione generale si sarà definitivamente chiarito.

Jesi, agosto 2008

Il progettista

Dott. Ing. Andrea Crocioni