



# COMUNE DI JESI

Area Servizi Tecnici – Servizio Assetto e Tutela del Territorio

## **Variante parziale al PRG per rettifiche alle Norme Tecniche di Attuazione e modifiche azzonamenti**

### **Relazione**

- Norme Tecniche di attuazione
- Aggiornamenti cartografici (azzonamento)

*(elaborato aggiornato in base alle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla D.C.C. n°1 del 11/01/2013 ed alla revoca parziale di cui alla D.C.C. n°91 del 27/06/2013)*

**(gennaio 2014)**

#### **Sindaco**

Massimo Bacci

#### **Assessore all'Urbanistica**

Mario Bucci

#### **Segretario Generale**

Roberto Capobianco

#### **Dirigente dell'Area Servizi Tecnici**

Arch. Sorbatti Francesca

#### **Gruppo di progettazione:**

Simone Messersì	responsabile del procedimento
Daniela Vitali	progettista
Leonardo Boria	collaboratore tecnico
Giuliano Brunzini	collaboratore amministrativo
Barbara Calcagni	verifica conformità al Piano di Classificazione Acustica

## **Indice**

1 La variante urbanistica	pag. 3
2 Osservazioni alla Variante	pag. 3
3 Le schede istruttorie	pag. 5
4 Quadro normativo di riferimento	pag. 6
5 Rapporto con gli strumenti urbanistici comunali	pag. 7
6 Dimensionamento e verifica degli standard	pag. 8
7 Conformità agli strumenti urbanistici sovraordinati	pag. 11
8 Norme tecniche di attuazione della variante	pag. 12
9 Tabella di sintesi	pag. 12
10 Verifiche di sostenibilità edilizia ed acustica	pag. 13
11 Aspetti di compatibilità geomorfologica	pag. 13
12 Verifica conformità alla L.R. 23 novembre 2011 n°22	pag. 14
13 Elaborati di variante	pag. 14

## **Allegati**

Schede istruttorie – modifiche azionamenti (aggiornate in base alle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla Delibera di C. C. n°1 del 11/01/2013)

Scheda istruttoria n°1 – via Garibaldi

Scheda istruttoria n°2 – Corso Matteotti

Scheda istruttoria n°3 – via Agraria



Scheda istruttoria n°4 – Località Castelrosino

Scheda istruttoria n°5 – via Piave

Scheda istruttoria n°6 – via Piandelmedico

Scheda istruttoria n°7 – via del Verziere

Scheda istruttoria n°8 – via Castelfidardo

Scheda istruttoria n°9 – rettifiche ai seguenti articoli delle norme tecniche di attuazione (aggiornata in base alle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla Delibera di C. C. n°1 del 11/01/2013 ed in base alla revoca di cui alla Delibera di C. C. n°91 del 27/06/2013):

- articolo 4
- articolo 26
- articolo 27
- articoli 30 e 31
- articolo 35
- articolo 37
- articoli 39 e 59
- articolo 41

Schede aggiornamenti cartografici a seguito dell'accoglimento delle osservazioni in base alle controdeduzioni di cui alla Delibera di C. C. n°1 del 11/01/2013 ed in base alla revoca di cui alla Delibera di C. C. n°91 del 27/06/2013:

Scheda n°10 - accoglimento osservazione del Sig. Canafoglia Renato prot. n°19758 del 04/06/2012;

Scheda n°12 - accoglimento osservazione dei Sig.ri Cittadini Elvio e Perella Daniela prot. n°23146 del 28/06/2012;

Scheda n°13 - accoglimento osservazione del Sig. Bernacconi Tonino prot. n°23660 del 03/07/2012;

Scheda n°14 - accoglimento osservazione del Sig. Marcucci Marco prot. n°25431 del 16/07/2012.

Tabella capacità, standard ed opere di complemento aggiornata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni in base alle controdeduzioni di cui alla Delibera di C. C. n°1 del 11/01/2013 ed in base alla revoca di cui alla Delibera di C. C. n°91 del 27/06/2013.

## 1 La variante urbanistica

La presente Variante al Piano Regolatore Generale ha come oggetto la rettifica, e la correzione di errori materiali relativi agli elaborati di PRG vigente intesi sia come elaborati grafici, che come Norme Tecniche di Attuazione.

Essa scaturisce in parte dalla verifica di alcune richieste da parte di soggetti di privati circa la presenza di incongruenze negli elaborati medesimi, in parte dalla necessità di correggere e rendere più chiari alcuni meccanismi legati all'attuazione del PRG vigente di recente approvazione. Tale variante va ad integrare e completare i contenuti della variante parziale al PRG relativa all'aggiornamento dei lotti liberi della città consolidata ed altre rettifiche di zonizzazione, approvata dal Consiglio Comunale con atto n°32 del 05/03/2012, dalla quale differisce per la procedura di approvazione in quanto la variante già adottata, al contrario della presente, usufruisce della procedura semplificata di "variante non sostanziale" (art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii.).

In particolare la modifica proposta riguarda:

- la correzione di errori materiali presenti in alcuni articoli della normativa;
- l'introduzione, sempre all'interno della normativa tecnica attuativa, della procedura di aggiornamento dei lotti liberi della città consolidata e dei relativi necessari requisiti per la loro futura individuazione;
- il chiarimento del meccanismo di ripartizione dei diritti edificatori relativi all'ambito di nuova urbanizzazione TT1.1 Appennini Alta 2 – Appennini Alta 2 bis – Piccità anche alla luce della recente disciplina regionale in materia urbanistica (L.R. 22/2011);
- la modesta rettifica di alcune zonizzazioni prevalentemente all'interno della città consolidata e storica che meglio rappresentano il relativo stato di fatto e di diritto.

Il presente documento contiene una tabella di sintesi delle modifiche normative che si intendono apportare e delle richieste di modifica cartografica pervenute con la relativa proposta di accoglimento o meno. Sulle motivazioni circa la necessità di tali modifiche e l'accoglimento o meno delle richieste si rimanda alle corrispondenti schede istruttorie allegate.

## 2 Osservazioni alla Variante

In fase di deposito della variante in argomento adottata con Delibera di C. C. n°59 del 20/03/2012 sono pervenute, entro i termini stabiliti dalla pubblicazione n°14 osservazioni e precisamente:

- oss. prot. n. 19757 del 04/06/2012 presentata dalla Sig.ra Barchiesi Ave;
- oss. prot. n. 19758 del 04/06/2012 presentata dal Sig. Canafoglia Renato;
- oss. prot. n. 20077 del 05/06/2012, presentata dalla Ditta Cooperlat Soc. Coop. Agr.;

- oss. prot. n. 22480 del 22/06/2012, presentata dalla Società IMAR srl;
- oss. prot. n. 23146 del 28/06/2012, presentata dai Sig.ri Cittadini Elvio e Perella Daniela;
- oss. prot. n. 23660 del 03/07/2012, presentata dal Sig. Bernacconi Tonino;
- oss. prot. n. 25358 del 16/07/2012, presentata dal Sig. Diotallevi Riccardo;
- oss. prot. n. 25372 del 16/07/2012, presentata dalla Società SALUS spa;
- oss. prot. n. 25429 del 16/07/2012, presentata da vari proprietari del sub ambito Piccità;
- oss. prot. n. 25431 del 16/07/2012, presentata dal Sig. Marcucci Marco;
- oss. prot. n. 24435 del 16/07/2012, presentata dai Sigg.ri Marcucci Marco, Barcaglioni Gino e Ceppi Serenella;
- oss. prot. n. 25502 del 17/07/2012, presentata dalla Società Immobiliare Paradiso srl;
- oss. prot. n. 25607 del 17/07/2012, presentata dal Sig. Montesi Giuseppe;
- oss. prot. n. 25692 del 18/07/2012, pervenuta in data 16/07/2012, presentata dai Sig.ri Corinaldesi Franca, Massaccesi Mauro, Piccinini Graziella, Ronconi Armando e Ronconi Simone;

Con Delibera di C. C. n°1 del 11/01/2013 è stata adottata definitivamente la variante parziale in argomento e contestualmente controdedotte le suddette osservazioni nel modo che segue con le modalità di cui all'allegato A alla delibera medesima:

- oss. prot. n. 19757 del 04/06/2012 da parte della Sig.ra Barchiesi Ave – accolta (modifica grafica);
- oss. prot. n. 19758 del 04/06/2012 presentata dal Sig. Canafoglia Renato – accolta (modifica grafica);
- oss. prot. n. 20077 del 05/06/2012, da parte della Ditta Cooperlat Soc. Coop. Agr.- accolta parzialmente (modifica normativa);
- oss. prot. n. 22480 del 22/06/2012, presentata dalla Società IMAR srl – accolta parzialmente (modifica grafica e normativa);
- oss. prot. n. 23146 del 28/06/2012, presentata dai Sig.ri Cittadini Elvio e Perella Daniela – accolta (modifica grafica);
- oss. prot. n. 23660 del 03/07/2012, presentata dal Sig. Bernacconi Tonino – accolta (modifica grafica);
- oss. prot. n. 25358 del 16/07/2012, presentata dal Sig. Diotallevi Riccardo – non accolta;
- oss. prot. n. 25372 del 16/07/2012, presentata dalla Società SALUS spa – non accolta;
- oss. prot. n. 25429 del 16/07/2012, presentata da vari proprietari del sub ambito Piccità – accolta parzialmente (modifica normativa);
- oss. prot. n. 25431 del 16/07/2012, presentata dal Sig. Marcucci Marco – accolta (modifica grafica);
- oss. prot. n. 24435 del 16/07/2012, presentata dai Sig.ri Marcucci Marco, Barcaglioni Gino e Ceppi Serenella – non accolta;

- oss. prot. n. 25502 del 17/07/2012, presentata dalla Società Immobiliare Paradiso srl – accolta parzialmente (modifica normativa);
- oss. prot. n. 25607 del 17/07/2012, presentata dal Sig. Montesi Giuseppe – non accolta;
- oss. prot. n. 25692 del 18/07/2012, pervenuta in data 16/07/2012, presentata dai Sig.ri Corinaldesi Franca, Massaccesi Mauro, Piccinini Graziella, Ronconi Armando e Ronconi Simone – non accolta.

A seguito delle controdeduzioni di cui sopra con la medesima deliberazione di Consiglio Comunale n°1/2013 sopra citata è stata disposta la ripubblicazione delle modifiche relative alle sole schede 9 punto 9, 10, 11, 12 13 e 14. Entro i termini stabiliti (22/04/2013) risulta pervenuta l'osservazione prot. n°15552 del 19/04/2013 presentata dalla Società IMAR srl.

Con Delibera di C. C. n°91 del 27/06/2013 è stata adottata definitivamente la parte di variante in argomento soggetta a seconda ripubblicazione, respinta l'osservazione pervenuta di cui al punto precedente e revocato l'accoglimento parziale dell'osservazione prot. n°22480 del 22/06/2012, presentata dalla Società IMAR srl, deliberato con l'atto di Consiglio Comunale di gennaio 2013. Tale revoca di fatto ripristina sia a livello grafico che normativo quanto previsto dal PRG vigente per l'ambito da ristrutturare TT2.3 "Via Campania – Viale Don Minzoni".

Le modifiche, rispetto alla variante adottata, conseguenti l'accoglimento parziale o totale delle suddette osservazioni e la revoca parziale di cui sopra sono riportate nelle schede 3, 10, 12, 13 e 14 (modifiche grafiche) oltre che nella scheda 9 punti 5 e 7 (modifiche normative).

### **3 Le schede istruttorie**

Le schede istruttorie allegate alla presente relazione sono così strutturate:

#### 1. caso della modifica normativa

- denominazione della modifica (errore materiale o rettifica);
- motivazione della modifica proposta;
- quadro di raffronto tra l'articolo di norma vigente e quello modificato

#### 2. caso delle rettifiche di zonizzazione

- dati generali relativi al proponente, all'inquadramento territoriale e catastale, alla richiesta e all'oggetto della medesima;
- inquadramento urbanistico dell'area oggetto di richiesta con eventuale individuazione dei vincoli presenti e descrizione del rapporto con gli strumenti urbanistici sovraordinati (PPAR, PAI, PTCP);

- l'istruttoria del servizio con relativa proposta di accoglimento o respingimento e verifica di conformità agli strumenti urbanistici sovraordinati;
- la verifica circa gli aspetti di compatibilità geomorfologica (art. 13 della L. 64/74), acustici e di sostenibilità ambientale (art. 5 L.R. 14/2008);
- eventuale documentazione a supporto della modifica proposta;
- stralci cartografici di inquadramento (anche catastale), di azionamento (tavola 5p) del PRG vigente e modificato (quando previsto).

Per quanto riguarda le valutazioni e le verifiche previste dalla normativa vigente in merito alla compatibilità geomorfologica, acustica, verifica di sostenibilità ambientale, assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica e conformità alla L.R. 22/2011, delle modifiche alla presente variante a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla Delibera di C. C. n°1 del 11/01/2013 si rimanda all'allegato A della delibera medesima.

#### **4 Quadro normativo di riferimento**

La presente variante parziale al PRG viene predisposta conformemente alle disposizioni normative vigenti in materia urbanistica. Nello specifico si fa riferimento al Titolo II Capo III della Legge n. 1150 del 17 Agosto 1942 " Legge urbanistica" e ss.mm.ii, alla Legge regionale n. 34 del 5 Agosto 1992 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e alla Delibera di Giunta Regionale n. 1287 ME/URB del 19 Maggio 1997 "Linee guida per la redazione di strumenti urbanistici generali comunali e per il loro adeguamento al PPAR".

Per quanto riguarda la normativa in materia ambientale, si fa riferimento al D.Lgs n. 152 del 2006, integrato dal D. Lgs n. 4 del 2008 che ha recepito la Direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente (la direttiva sulla Valutazione Ambientale Strategica – VAS).

Vengono prese anche in considerazione le disposizioni della Legge Regionale n. 6 del 12/06/2007 (disposizioni in materia ambientale e Rete natura 2000), di attuazione della normativa dell'Unione Europea, Direttiva 2001/42/CE, che disciplina le procedure per la VAS dei piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente. Tale legge peraltro, all'art. 20, individua nelle linee guida lo strumento per l'attuazione in ambito regionale della normativa in materia di VAS e nei cinque articoli del capo II della stessa si definiscono i principi di carattere generale che riguardano l'ambito di applicazione, le autorità competenti ed il monitoraggio, rimandando alle Linee Guida la definizione delle modalità di esecuzione delle procedure. Le Linee

guida regionali per la VAS sono state approvate con Delibera di Giunta Regionale n. 1400 del 20/10/2008 ed aggiornate con DGR 1813 del 21/12/2010, in adeguamento al D.Lgs 152/2006 così come modificato dal D.Lgs 128/2010.

In soli due casi relativi alle modifiche di azzonamento (schede 6 e 7) le aree coinvolte risultano interessate da tutela paesaggistica ai sensi del Dlgs 42/04 e ss.mm.ii. per la quale si rimanda alla relativa istruttoria.

Dal momento che la Variante in oggetto, per quanto sopra descritto, modifica la normativa tecnica di attuazione del PRG, comporta modifiche all'azzonamento e ha implicazioni sul dimensionamento del Piano Regolatore vigente si utilizza la procedura di approvazione di cui all'art. 26 della LR 34/92 e ss.mm.ii.

Relativamente alla disciplina di Valutazione Ambientale Strategica, per quanto riguarda il caso delle modifiche di alcuni articoli normativi, la variante in argomento può dirsi esclusa dalla procedura prevista dalla normativa vigente ai sensi di quanto previsto alle lettere h) e k) del punto 8 del paragrafo 1.3 delle Linee Guida regionali vigenti, in quanto trattasi infatti di precisazioni a chiarimento dei meccanismi di attuazione e di correzioni di errori materiali che non determinano incrementi del carico urbanistico. Per quanto riguarda invece le modifiche di azzonamento, dal momento che la variante adottata stessa interessava nel complesso una superficie modesta (circa 7.585 mq), si è ritenuto applicabile quanto previsto dal punto 2 del paragrafo 1.3 suddetto e pertanto è stato predisposto l'apposito rapporto preliminare per la relativa verifica di assoggettabilità.

Con Determinazione del Direttore del Dipartimento III della Provincia di Ancona n.9 del 17.01.2012, pervenuta, tramite posta elettronica certificata, in data 18/01/2012 prot. n.1928, la variante in argomento è stata esclusa dalla procedura di valutazione ambientale strategica di cui all'art.12 del Titolo II del D.Lgs. n.152/06 e ss.mm.ii..

Le modifiche grafiche e normative introdotte a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla Delibera di C. C. n°1 del 11/01/2013, per i motivi riportati nell'allegato A alla delibera medesima, e della revoca parziale di cui alla Delibera di C. C. n°91 del 27/06/2013 si ritiene non alterino il giudizio di esclusione sopra riportato.

## **5 Rapporto con gli strumenti urbanistici comunali**

Circa la disciplina urbanistica vigente nelle aree interessate dalla presente variante, la presenza eventuale di vincoli di diversa natura e la classificazione di ciascuna rispetto alle zone omogenee di cui al D.M. 1444/68 si rimanda alla tabella di verifica degli standard sotto riportata opportunamente aggiornata in base alle controdeduzioni alle osservazioni e alle singole schede istruttorie allegate oltre che a seguito della revoca parziale di cui alla Delibera di C. C. n°91 del



## 6 Dimensionamento e verifica degli standard

Di seguito si riporta una tabella di sintesi con cui vengono riportate le variazioni di superficie utile lorda teorica (sia residenziale che produttiva) e di standard urbanistici per effetto della modifica di azzonamento prevista dalla variante in argomento aggiornata a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla Delibera di C. C. n°1 del 11/01/2013 e della revoca parziale di cui alla Delibera di C. C. n°91 del 27/06/2013.

**TABELLA 1 - MODIFICHE AZZONAMENTI E VARIAZIONI DEGLI STANDARD  
(VARIANTE CONTRODEDOTTA AGGIORNATA A SEGUITO DELLA REVOCA PARZIALE DI CUI ALLA D.C.C. N°91 DEL 27/06/2013)**

Variante adottata	Zona (Prg vigente)	Sf (mq)	Zona (Prg modificato)	Sf (mq)	Var SULres (mq)	Var SULind (mq)	Var Standard dovuto (mq)	Var. standard S1.2	Var. standard S1.1
scheda 01	M1	440	TE2.1 (zona B)	440	220	*	146	*	*
scheda 02	TT3.9 (zona B)	20	TE1.3 (zona A)	20	*	*	*	*	*
scheda 03	S1.2v	-	S1.2v	-	*	*	*	*	*
scheda 04	TE2.1 (zona B)	1.215	TR1 (zona E)	1.215	-608	*	-402	*	*
scheda 05	TE1.3 (zona A)	320	TE2.1 (zona B)	320	160	*	106	*	*
scheda 06	TR1 (zona E)	4.620	TR6 (zona B)	4.620	*	1850	482	*	*
scheda 07	TR1 (zona E)	740	S3 (zona B)	740	*	*	*	*	*
scheda 08	TE1.3 (zona A)	230	TE2.1 (zona B)	230	115	*	76	*	*
<b>Osservazione n°</b>									
1	S1.2v (zona F)	550	TE2.1 (zona B)	550	*	*	*	-550	*
2	TT1.1 (zona C)	1.185	TR6 (zona B)	1.185	*	*	*	*	*
3	*	*	*	*	*	*	*	*	*
<b>revocata a seguito di Delibera di Consiglio Comunale n°91 del 27/06/2013</b>									
5	S1.1v	76	TE3 (zona B)	76	*	*	*	*	-76
6	TT1.8 (zona C)	950	TE2.1 (zona B)	950	475	*	315	*	*
7	TE1.7 (zona A)	520	TE1.7 (zona A)	520	*	*	*	*	*
8	S1.2h	*	S1.2h	*	*	*	*	*	*
9	-	-	-	-	*	*	*	*	*
10	TR1 (zona E)	218	TE2.2 (zona B)	218	*	174	22	*	*
11	TE2.2 (zona B)	2.930	TE2.2 (zona B)	2.930	*	*	*	*	*
12	-	-	-	-	*	*	*	*	*
13	TR6 (zona B)	-	TR6 (zona B)	-	*	*	*	*	*
14	TE2.2 (zona B)	1.100	TE2.2 (zona B)	1.100	*	*	*	0	*
<b>TOT. (Var standard)</b>								<b>-550</b>	<b>-76</b>
<b>TOT. (Var SUL)</b>								<b>362</b>	<b>2024</b>

Note:

- 1- per il calcolo dello standard derivante da nuove aree residenziali si è considerato, nel caso delle zone B, il valore di 17,5 mq/lab + 18,2 mq/lab
- 2- per il calcolo dello standard derivante da nuove superfici produttive si è considerato il 10% della superficie fondiaria oggetto di variante
- 3- per il calcolo della variazione di SUL produttiva è stato considerato l'indice 0,8 mq/mq previsto per le destinazioni direzionale/commerciale
- 4- le modifiche a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione n°4 (prot. n°22480 del 22/06/2012) sono state oggetto di revoca con atto di C. C. n°91 del 27/06/2013)

Da tale tabella si evince un incremento complessivo della superficie utile lorda residenziale (mq 362) e della SUL produttiva (mq 2.024). Per quanto attiene gli standard urbanistici, si riscontra un lieve incremento dello standard dovuto a seguito delle modifiche di destinazione delle aree coinvolte (mq 724). Vi è infine una riduzione, seppure modesta, dello standard di livello generale (mq 550) per effetto dell'accoglimento dell'osservazione presentata dalla Sig.ra Barchiesi Ave.

Di seguito si riporta la tabella con il confronto tra la dotazione complessiva di standard del PRG vigente e quella a seguito della variante aggiornata con le controdeduzioni alle osservazioni e con la revoca parziale suddetta.

Tab. 2 Dotazione di standard complessiva (PRG vigente / Variante parziale PRG controdedotta + revoca parziale)

	<b><i>Prg vigente</i></b>	<b><i>Variante parziale al PRG in argomento controdedotta</i></b>
<b>S1.1</b> Servizi di livello locale	<b>1.496.612</b>	<b>1.496.536</b>
<b>S1.2</b> Servizi di livello urbano	<b>1.337.614</b>	<b>1.337.064</b>
<b>Totale dotazione standard</b>	<b>2.834.226</b>	<b>2.833.600</b>

Le tabelle seguenti (tabelle 3.1, 3.2, 4.1 e 4.2) riportano il quadro delle dotazioni complessive per abitante rispettivamente nel PRG vigente e nella variante parziale al PRG controdedotta.

Tabella 3.1 Dotazione di standard di livello locale per abitante (PRG vigente)

<b>Servizi di livello locale (S1.1)</b>	mq	mq/ab <b>59.318 ab</b>	mq/ab <b>Lr 34/92 DM 1444/68</b>
<b>a. Servizi per l'istruzione (S1.1i)</b>	<b>128.718</b>	<b>2,20</b>	<b>4,5</b>
<b>b. Attrezzature di interesse comune</b>	<b>126.608</b>	<b>2,13</b>	<b>2</b>
Servizi socio-sanitari (S1.1h)	30.905		
Servizi per la cultura, il culto la ricreazione (S1.1r)	95.703		
<b>c. Servizi per spazi pubblici attrezzati parco, gioco, sport</b>	<b>949.790</b>	<b>16,01</b>	<b>9/12</b>
Parchi di quartiere, giardini e spazi aperti (S1.1v)	774.239		
Servizi sportivi (S1.1s)	75.998		
Servizi sportivi scoperti (S1.1s*)	99.553		
<b>d. Parcheggi (M3.2)</b>	<b>284.868</b>	<b>4,80</b>	<b>2,50</b>



Tabella 3.2 Dotazione di standard di generale per abitante (PRG vigente)

<b>Servizi di livello urbano (S1.2)</b>	mq	<b>59.318 ab</b> mq/ab	D.M. 1444/68 LR 34/92 (mq/ab)
<b>Parchi pubblici urbani e territoriali</b>	<b>1.020.854</b>	<b>17,21</b>	<b>15</b>
Parchi urbani (S1.2v)	575.169		
Servizi sportivi e ricreativi (S1.2s)	131.606		
Servizi sportivi scoperti (S1.2s*)	314.079		
<b>Servizi per l'istruzione superiore (S1.2i)</b>	<b>88.835</b>	<b>1,50</b>	<b>1,50</b>
<b>Servizi sanitari e ospedalieri (S1.2h)</b>	<b>173.957</b>	<b>2,93</b>	<b>1</b>

Tabella 4.1 Dotazione di standard di livello locale per abitante (variante al PRG controdedotta + revoca parziale)

<b>Servizi di livello locale (S1.1)</b>	mq	mq/ab <b>59.318 ab</b>	mq/ab <b>Lr 34</b> <b>DM 1444</b>
<b>a. Servizi per l'istruzione (S1.1i)</b>	<b>128.718</b>	<b>2,20</b>	<b>4,5</b>
<b>b. Attrezzature di interesse comune</b>	<b>122.320</b>	<b>2,06</b>	<b>2</b>
Servizi socio-sanitari (S1.1h)	26.617		
Servizi per la cultura, il culto la ricreazione (S1.1r)	95.703		
<b>c. Servizi per spazi pubblici attrezzati parco, gioco, sport</b>	<b>949.714</b>	<b>16,01</b>	<b>9/12</b>
Parchi di quartiere, giardini e spazi aperti (S1.1v)	774.163		
Servizi sportivi (S1.1s)	75.998		
Servizi sportivi scoperti (S1.1s*)	99.553		
<b>d. Parcheggi (M3.2)</b>	<b>284.868</b>	<b>4,80</b>	<b>2,50</b>

Tabella 4.2 Dotazione di standard di generale per abitante (variante al PRG controdedotta + revoca parziale)

<b>Servizi di livello urbano (S1.2)</b>	mq	<b>59.318 ab</b> mq/ab	D.M. 1444/68 LR 34/92 (mq/ab)
<b>Parchi pubblici urbani e territoriali</b>	<b>1.020.304</b>	<b>17,20</b>	<b>15</b>
Parchi urbani (S1.2v)	574.619		
Servizi sportivi e ricreativi (S1.2s)	131.606		
Servizi sportivi scoperti (S1.2s*)	314.079		
<b>Servizi per l'istruzione superiore (S1.2i)</b>	<b>88.835</b>	<b>1,50</b>	<b>1,50</b>
<b>Servizi sanitari e ospedalieri (S1.2h)</b>	<b>173.957</b>	<b>2,93</b>	<b>1</b>

Si rileva a tal proposito che la riduzione di standard di livello locale S1.1 relativa alle zone destinate a verde pubblico, non incide significativamente sul dimensionamento, che continua a superare ampiamente i livelli minimi di legge procapite.

Di seguito si riporta la tabella del fabbisogno di standard minimo di legge necessario a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e della revoca parziale.

Tabella 5 - Fabbisogno standard minimo di legge a seguito della variante controdedotta (con revoca parziale) in argomento

<b>Origine fabbisogno</b>	<b>Standard min. dovuto per la variante in argomento (mq)</b>
<b>Residenza</b>	
abitanti teorici	1.543.920
presenze turistiche	39.299
Totale abitanti e standard minimo dovuto	<b>1.583.219</b>
<b>Attività economiche</b>	
Insedimenti industriali artigianali (Sf, St)	607.718
Insedimenti commerciali, terziario - direzionali (Sul)	181.802
Totale attività economiche e standard minimo dovuto	<b>789.520</b>
<b>Totale</b>	<b>2.372.739</b>

Si evidenzia l'ammontare complessivo di standard minimo dovuto (mq 2.372.739) è ampiamente coperto dalla dotazione di standard complessiva del PRG a seguito della variante parziale controdedotta (mq 2.833.600).

## **7 Conformità agli strumenti urbanistici sovraordinati**

Per il rapporto con gli strumenti urbanistici sovraordinati e la conformità delle trasformazioni proposte agli stessi, data l'eterogeneità delle situazioni, si rimanda alle singole successive schede istruttorie e, per quanto riguarda le aree controdedotte in sede di adozione definitiva della variante, alle schede riportate all'interno dell'allegato A della Delibera di C. C. n°1 del 11/01/2013.

## 8 Norme tecniche di attuazione della variante

Relativamente alle norme tecniche della variante, si rimanda all'approfondimento contenuto nelle singole schede istruttorie. In generale, tuttavia, la norma tecnica di riferimento sarà quella prevista dal PRG vigente corrispondente ai nuovi azzonamenti previsti.

## 9 Tabella di sintesi

Di seguito si riporta la tabella di sintesi delle schede relative alle modifiche di azzonamento introdotte dalla variante nella versione adottata e a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla Delibera di C. C. n°1 del 11/01/2013 e della revoca parziale di cui alla Delibera di C. C. n°91 del 27/06/2013:

Tabella 6

N°	Proponente / Richiedente	Riferimenti richiesta	Ubicazione	Variante adottata
<b>Rettifiche/Modifiche zonizzazioni</b>				
1	Clama Immobiliare	Prot. n°2893 del 27/01/2010	Via Garibaldi	-
2	ASUR Marche	Prot. n°14082 del 07/04/2009	C.so Matteotti	-
<b>3*</b>	<b>Barchiesi Ave</b>	<b>Prot. n°9664 del 18/03/2011</b>	<b>Via Agraria</b>	-
4	Nello Civerchia ed altri	Prot. n°10280 del 23/03/2011	Loc. Castelrosino	-
5	Delabella Paola ed altri	Prot. n°14863 del 27/04/2011	Via Piave	-
6	Cooperlat Soc. Coop. Agr.	Prot. n°25928 del 21/07/2008 e Prot. n°19092 del 14/05/2009	Via Piandelmedico	-
7	Vitali Lorena	Prot. n°18180 del 19/05/2011	Via del Verziere	-
8	Buschi Eugenio	Prot. n°35929 del 14/10/2011	Via Castelfidardo	-
N°	Proponente / Richiedente	Riferimenti osservazione	Ubicazione	Esito Controdeduzioni C. C. n°1/2013 e revoca parziale C. C. n°91 del 27/06/2013
10	Canafoglia Renato	Oss. Prot. n°19758 del 04/06/2012	Via degli Appennini	accoglimento
<b>11</b>	<b>Società IMAR srl</b>	<b>Oss. Prot. n°22480 del 22/06/2012</b>	<b>Via Cartiere Vecchie</b>	<b>accoglimento parziale revocato</b>
12	Cittadini Elvio e Perella D.	Oss. Prot. n°23146 del 28/06/2012	Via Mazzini	accoglimento
13	Bernacconi Tonino	Oss. Prot. n°23660 del 03/07/2012	Via Latini	accoglimento
14	Marcucci Marco	Oss. Prot. n°25431 del 16/07/2012	Via San Marcello 44 bis	accoglimento

\* la scheda n°3 è aggiornata con l'esito della controdeduzione all'osservazione presentata dalla Sig.ra Barchiesi Ave prot. n°19757 del 04/06/2012.

\*\* la scheda n°11 è stata oggetto di revoca parziale con Delibera di C. C. n°91/2013.

La presente variante contiene inoltre le seguenti modifiche/rettifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente aggiornate a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla

Delibera di C. C. n°1 del 11/01/2013 e della revoca parziale di cui alla Delibera di C. C. n°91 del 27/06/2013. riportate per esteso nella scheda n°9 allegata alla presente relazione. Di seguito si riporta l'elenco degli articoli oggetto di modifica con evidenziati in neretto quelli aggiornati sulla base delle suddette controdeduzioni:

N°	Proponente osservazione	Riferimenti osservazione	Articolo
9	-	-	4
	-	-	26
	-	-	27
	-	-	30
	-	-	31
	Proprietari sub ambito Piccità	Oss. Prot. n°25429 del 16/07/2012	35
	Immobiliare Paradiso srl	Oss. Prot. n°25505 del 17/07/2012	
	<b>Società IMAR srl</b>	<b>Oss. Prot. n°22480 del 22/06/2012</b>	<b>36 (oggetto di revoca)</b>
	-	-	37
	-	-	39
	-	-	41
	Cooperlat Soc. Coop. Agr.	Oss. Prot. n°20077 del 05/06/2012	59
<b>Società IMAR srl</b>	<b>Oss. Prot. n°22480 del 22/06/2012</b>	<b>84 (oggetto di revoca)</b>	

\* le modifiche agli articoli 36 e 80 delle NTA a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione con Delibera di C. C. n°1/2013 sono state oggetto di revoca da parte della Delibera di C. C. n°91/2013.

## 10 Verifiche di sostenibilità edilizia ed acustica

Rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale della variante di cui all'art. 5 della L.R. 14/2008 e alla conformità nei riguardi del vigente piano di classificazione acustica si rimanda a quanto riportato nelle singole schede istruttorie per quanto riguarda le aree oggetto di variante adottata con Delibera di C. C. n°59 del 20/03/2012. Per quanto riguarda invece le modifiche introdotte a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla Delibera di C. C. n°1 del 11/01/2013, aggiornate in base alla revoca parziale di cui alla Delibera di C. C. n°91 del 27/06/2013, si rimanda all'allegato A della delibera medesima.

## 11 Aspetti di compatibilità geomorfologica (art. 13 della L. 64/74)

Anche per gli aspetti di compatibilità geomorfologica delle modifiche di zonizzazione previste si rimanda alle valutazioni effettuate all'interno delle singole schede istruttorie, dalle quali tuttavia emerge la non necessità di un'apposita verifica, dal momento che le stesse di fatto adeguano le previsioni di PRG alle situazioni di fatto e di diritto consolidate per le quali, nella maggior parte dei

casi si tratta di aree già edificate.

La Provincia di Ancona, con nota del 27/12/2012 assunta al protocollo comunale n°45148 a firma del Dirigente del Dipartimento III – Servizio I Urbanistica ha preso atto della natura della variante in argomento, ritenendo non necessario formulare apposito parere di compatibilità Geomorfologica ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. oltre a quello, espresso in sede di valutazione del vigente P.R.G., di cui alla Determinazione n. 354/2006.

Come già evidenziato all'interno delle schede istruttorie di cui all'allegato A alla Delibera di C. C. n°1 del 13/01/2013, si ritiene che le modifiche scaturite dalle controdeduzioni alle osservazioni presentate, aggiornate in base alla revoca parziale di cui alla Delibera di C. C. n°91 del 27/06/2013, non necessitino di ulteriori approfondimenti in materia.

## **12 Verifica conformità alla L.R. 23 novembre 2011 n°22**

Per quanto riguarda la conformità della presente variante come modificata peraltro in seguito alle controdeduzioni alle osservazioni, si ritiene che non sussistano motivi di contrasto con le disposizioni di cui all'art. 11 "disposizioni in materia urbanistica" della L.R. 22/2011. Infatti le modifiche stesse non comportano nuove espansioni del tessuto edificato verso le aree agricole se non per una ridefinizione dei margini in relazione alle condizioni di fatto e di diritto esistenti. Per lo più trattasi, infatti, di modifiche di destinazione di piccole aree all'interno del centro abitato.

## **13 Elaborati di variante**

La presente variante è costituita dai seguenti elaborati:

- relazione;
- rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS.

**COMUNE DI JESI**  
**Servizio Urbanistica**

**AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO (rettifica zonizzazione)**

**SCHEDA N.** 01

**DATI GENERALI:**

RICHIEDENTE CLAMA IMMOBILIARE srl (proprietaria)

UBICAZIONE via Garibaldi

RIFERIMENTI CATASTALI Foglio 51 mappale 171, 275, 198, 199

PRESENTAZIONE RICHIESTA Data 27/01/2010 – Protocollo 2893

OGGETTO DELLA RICHIESTA: si chiede che l'area individuata dal PRG vigente quale zona M1 destinata alla viabilità pubblica, sia trasformata in zona TE2.1 "città consolidata con prevalenza di residenza" in quanto la stessa risulta essere la corte di un edificio esistente ed è attualmente utilizzata per accedere alle autorimesse private.

**INQUADRAMENTO URBANISTICO:**

ZONA DI PRG: zona M1 "strade, piazze e larghi" (art. 73 delle NTA) con corridoio ecologico in ambito urbano (art. 65 delle NTA). Parte dell'area è interessata dal dissesto in territorio urbano di bassa pericolosità (art. 56 delle NTA).

VINCOLI: presenza del corridoio ecologico in ambito urbano. Non risultano vincoli di tipo monumentale o paesaggistico.

RAPPORTO CON GLI STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI: rispetto al vigente PTCP l'area risulta ricadente nell'Ambito Territoriale Omogeneo V. Rispetto al PPAR non si ravvisano ambiti di tutela.

**PROPOSTA DELL'UFFICIO:**

Considerato che l'area oggetto della richiesta è stata individuata come viabilità pubblica nel PRG vigente ma di fatto la stessa coincide con la corte privata del fabbricato residenziale esistente (utilizzata tra l'altro per l'accesso alle autorimesse pertinenziali, si ritiene *accoglibile* la proposta di modificare la zona M1 in zona TE2.1 (città consolidata con prevalenza di residenza).

Tale rettifica comporta l'eliminazione del vincolo preordinato all'esproprio su area privata ed un modesto incremento dell'area edificabile di circa 440 mq; il conseguente incremento del carico urbanistico richiede che sia verificata la dotazione delle aree a standard di PRG (come rappresentato nella tabella cui al paragrafo 6 della Relazione).

Si fa presente, tuttavia, che la presenza del corridoio ecologico in ambito urbano limita di fatto l'occupazione di suolo libero con nuove costruzioni e che l'azzoneamento futuro non consente comunque ai sensi dell'art. 30 delle NTA interventi di nuova edificazione; infatti l'incremento della capacità edificatoria potrà essere utilizzato per ampliare eventualmente l'edificio esistente (esclusivamente con sopraelevazioni).

Non si ravvisano infine elementi di contrasto con la pianificazione sovralocale (PCTP) in quanto la variante opera all'interno del contesto urbano consolidato.

**ASPETTI DI COMPATIBILITA' GEOMORFOLOGICA (art. 13 L. 64/74)**

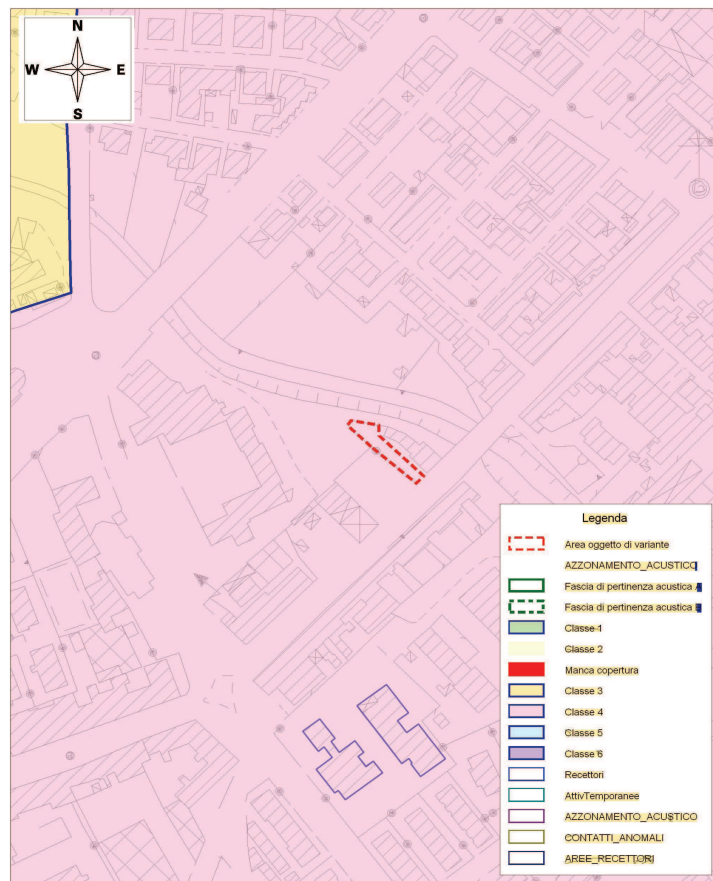
La modifica di azzoneamento ripristina la corretta condizione di fatto e di diritto dell'area senza peraltro, come sopra detto, consentire l'occupazione di suolo libero con nuovi manufatti edilizi data la presenza del

corridoio ecologico in ambito urbano. Pertanto si ritiene non necessario uno specifico approfondimento da un punto di vista della compatibilità geomorfologica, bensì una riconferma della verifica già effettuata in sede di approvazione della variante generale al PRG.

## **VERIFICA CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE**

L'area in oggetto ricade in zona urbana con alta densità di popolazione ed elevata presenza di attività commerciali e uffici, identificata quindi in classe Classe IV– Area ad intensa attività umana. La modifica di azzonamento in senso residenziale dell'area risulta compatibile con la zonizzazione acustica vigente.

### **Stralcio Piano Classificazione Acustica Comunale**



## **VERIFICA DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE (art. 5 L.R. 14/2008)**

Rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale della variante di cui all'art. 5 della L.R. 14/2008, si può affermare che la modifica di azzonamento in oggetto:

- non altera l'ordinato sviluppo del territorio;
- non interferisce con l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso;
- contribuisce a migliorare la qualità architettonica del tessuto e favorisce la spinta al rinnovo del patrimonio edilizio esistente;
- non altera in aumento la pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali, in quanto non va ad interessare nuove aree da urbanizzare.

**ULTERIORI ELABORATI DI PRG DA MODIFICARE:**

Oltre alla tavola 5p di azionamento, dovranno inoltre essere aggiornati i seguenti elaborati di PRG:

- tavola 6p;
- tavola 10p.

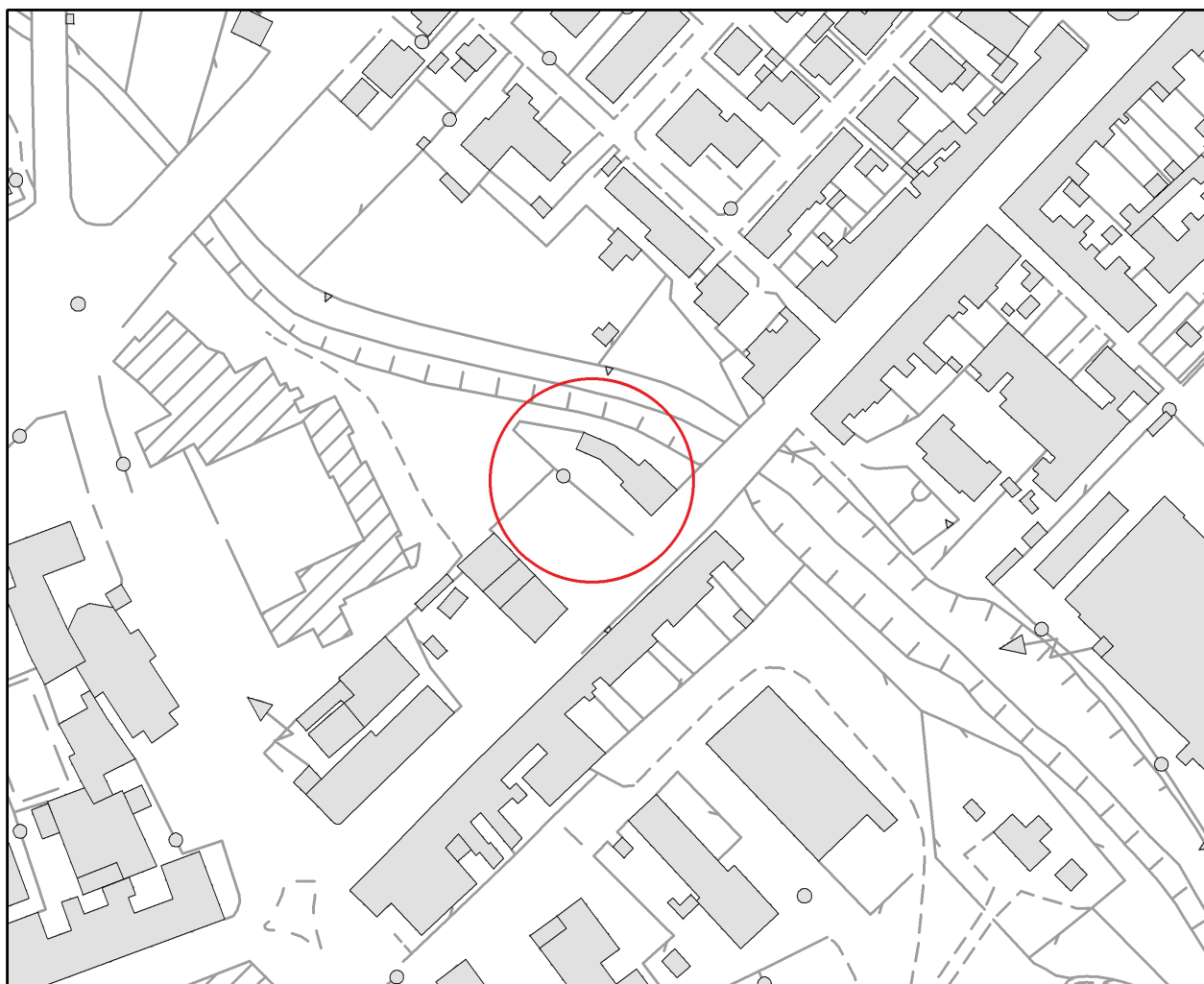


**Modifica azzonamento**

scheda n°1

(Via Garibaldi)

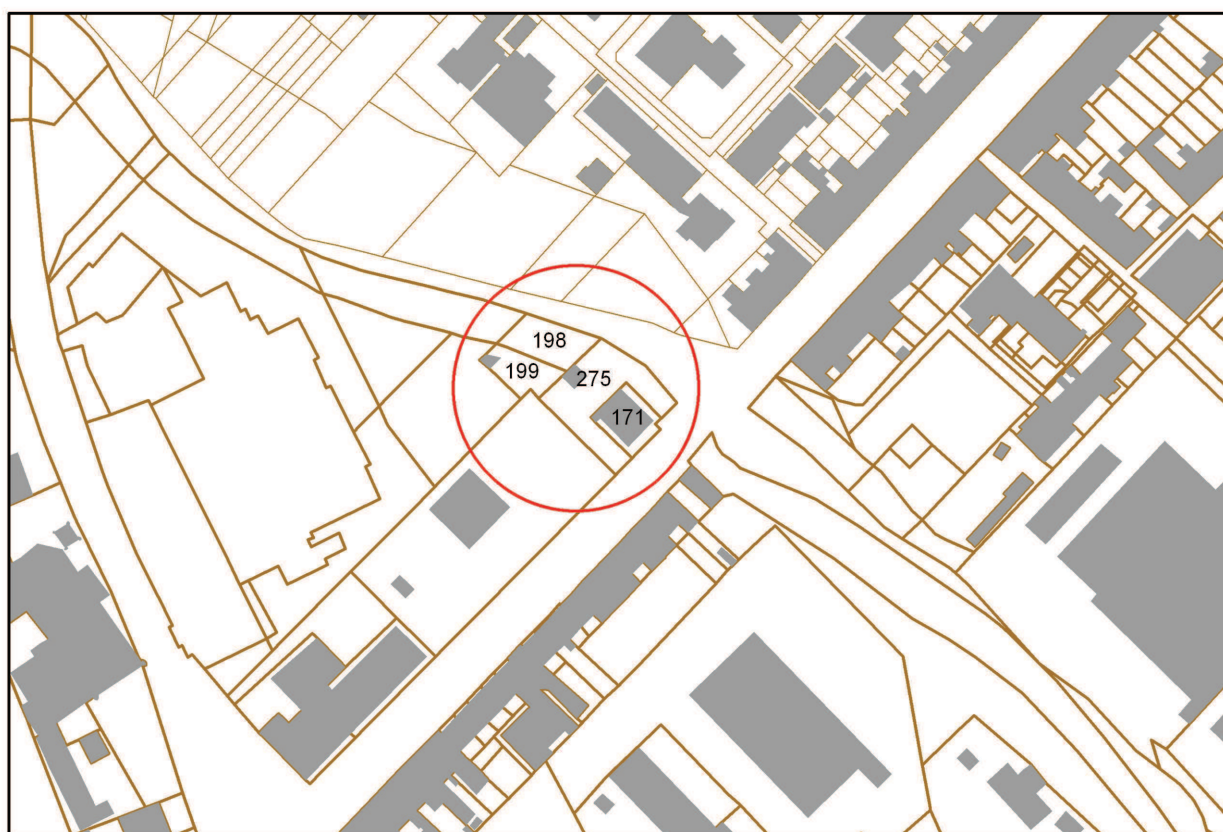
**inquadramento (scala 1:2000)**



scheda n°1

(Via Garibaldi)

inquadramento catastale (scala 1:2000)

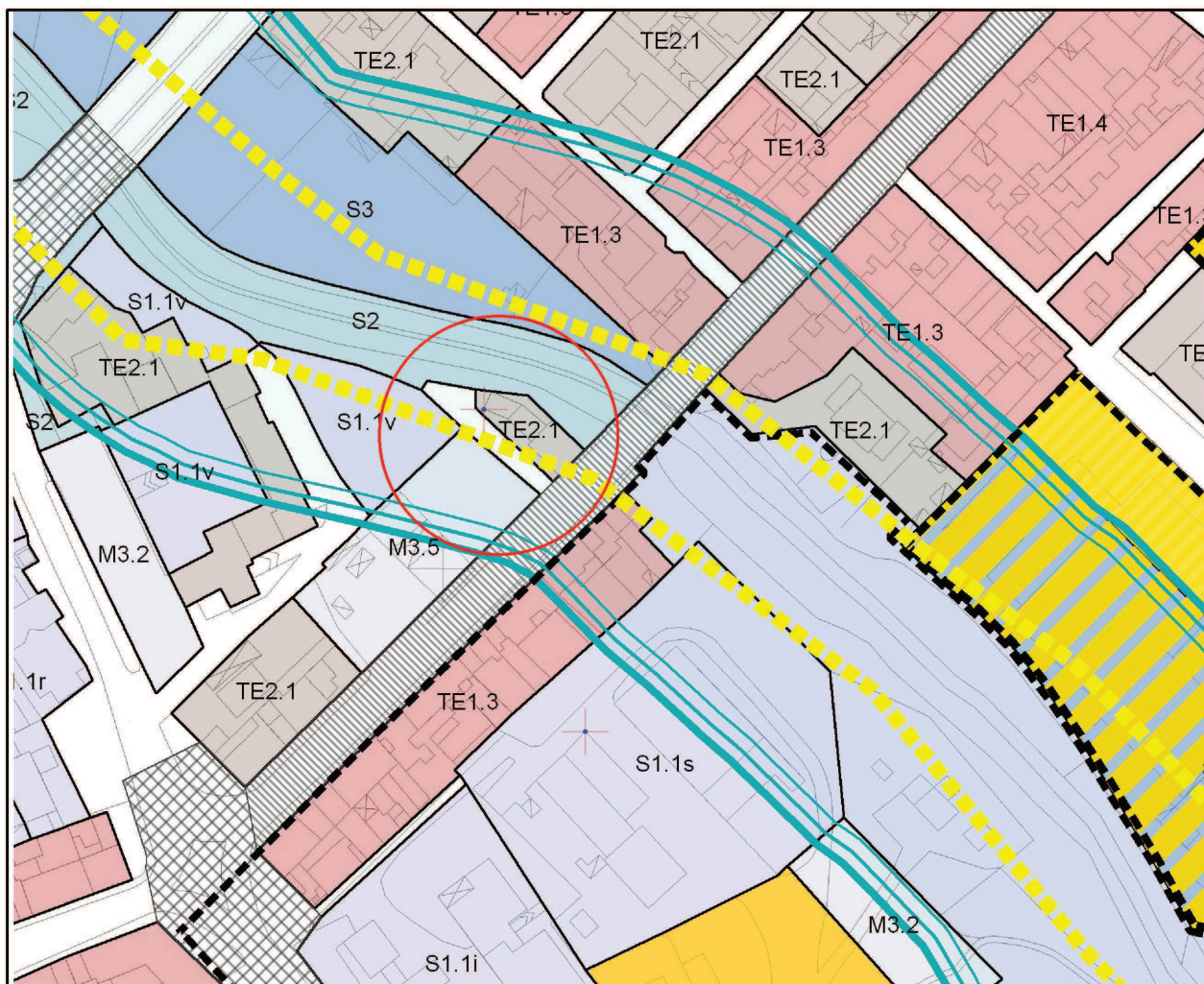


## Modifica azzonamento

scheda n°1

(Via Garibaldi)

stralcio tavola 5p di azzonamento PRG vigente (scala 1:2000)



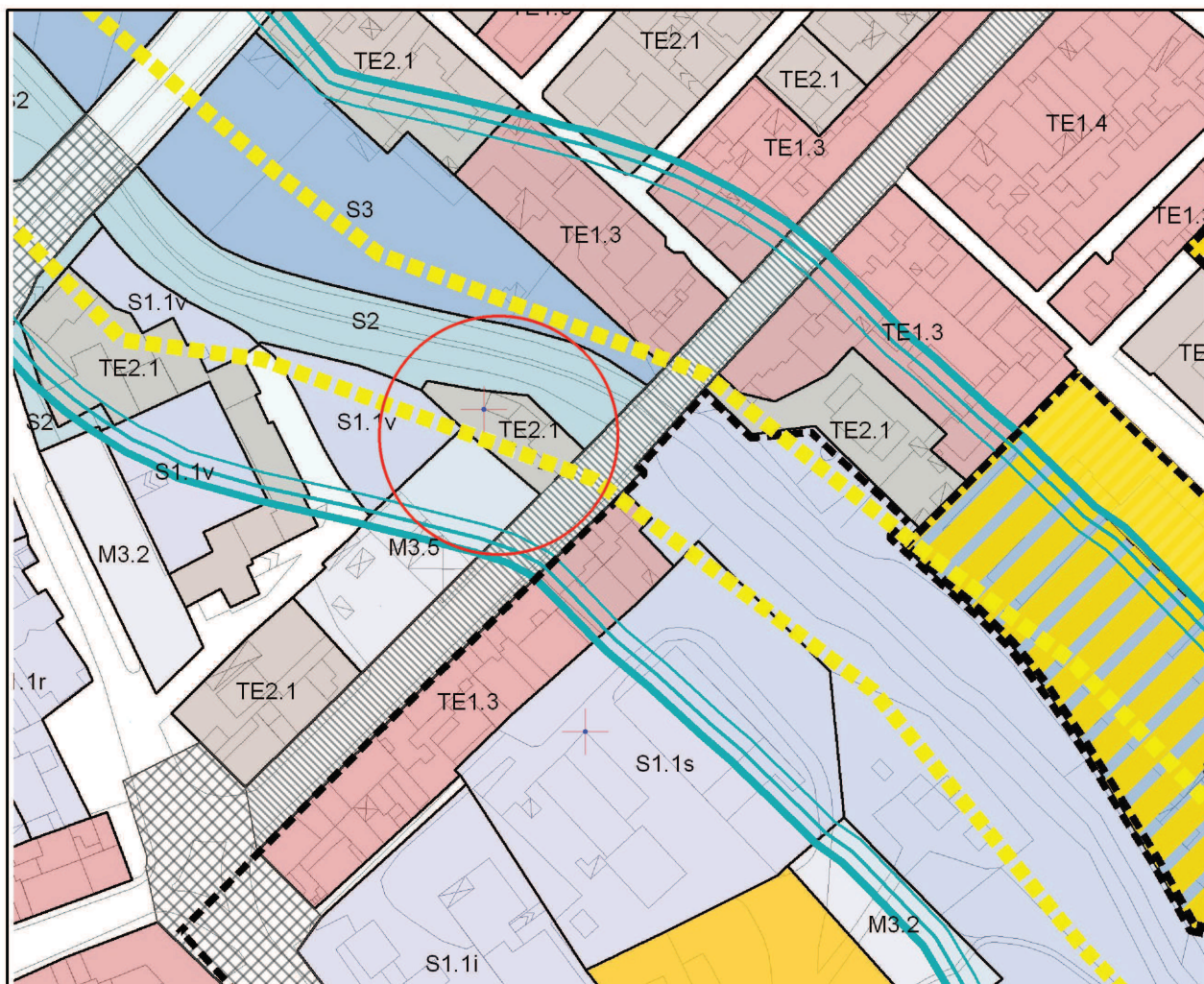


**Modifica azzonamento**

scheda n°1

(Via Garibaldi)

**stralcio tavola 5p di azzonamento PRG variante (scala 1:2000)**



**COMUNE DI JESI**  
**Servizio Urbanistica**

**AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO (rettifica zonizzazione)**

**SCHEDA N.** 02

**DATI GENERALI:**

RICHIEDENTE Asur Marche Zona Territoriale n°5 di Jesi  
UBICAZIONE Corso Matteotti  
RIFERIMENTI CATASTALI Foglio 66 mappale 53 parte  
PRESENTAZIONE RICHIESTA Data 07/04/2009 – Protocollo 14082

OGGETTO DELLA RICHIESTA: si chiede di assegnare a parte dell'area individuata al catasto al Foglio 66 particella 53 un'ideale destinazione urbanistica, in quanto la stessa è stata erroneamente inclusa dal Piano di Recupero "Area del complesso ospedaliero in viale della Vittoria", adottato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n°242 del 20/12/2002 e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°11 del 14/01/2005. A dimostrazione di tale errore si allega alla presente scheda la tavola n°2 di assetto delle proprietà interessate dal piano.

**INQUADRAMENTO URBANISTICO:**

ZONA DI PRG: l'area in argomento ricade all'interno dell'ambito in trasformazione TT3.9 "Vecchio Ospedale" (art. 38 delle NTA)

VINCOLI: nell'area non sono presenti vincoli di alcuna natura.

RAPPORTO CON GLI STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI: rispetto al vigente PTCP l'area risulta ricadente nell'Ambito Territoriale Omogeneo V "delle pianure e dei terrazzi alluvionali". Rispetto al PPAR non risultano presenti ambiti di tutela provvisori o definitivi.

**PROPOSTA DELL'UFFICIO:**

Premesso che:

- in data 14.02.2008 l'ASUR ha presentato una richiesta di nuova perimetrazione del Piano di Recupero escludendo dalla zonizzazione B3.8 parte del mappale 53 del foglio 66 di modesta entità, già peraltro escluso dal calcolo della superficie territoriale del Piano stesso;
- l'Ufficio Urbanistica, con nota del 24.05.2008, ha espresso *parere favorevole* alla correzione del suddetto errore proponendo di procedere mediante specifica variante al PRG per attribuire all'area esclusa dal Piano di Recupero e priva di zonizzazione la zona TE1.3, in continuità con quella adiacente;

si ritiene *accoglibile* la richiesta di modifica avanzata dall'ASUR (con nota del 7 Aprile 2009 sopracitata) escludendo la porzione della particella 53 ricadente nell'ambito TT3.9 dall'ambito stesso e assegnando alla medesima la zona TE1.3 "borghi cresciuti lungo le direttrici storiche" (art. 26 delle NTA), il tutto come rappresentato nello stralcio della tavola 5p di azzonamento di PRG in variante allegato alla presente scheda.

La modifica di azzonamento proposta si ritiene peraltro non in contrasto con le prescrizioni e gli indirizzi della pianificazione territoriale dal momento che interessa un'area urbana consolidata e non prevede addizioni al tessuto costruito medesimo.

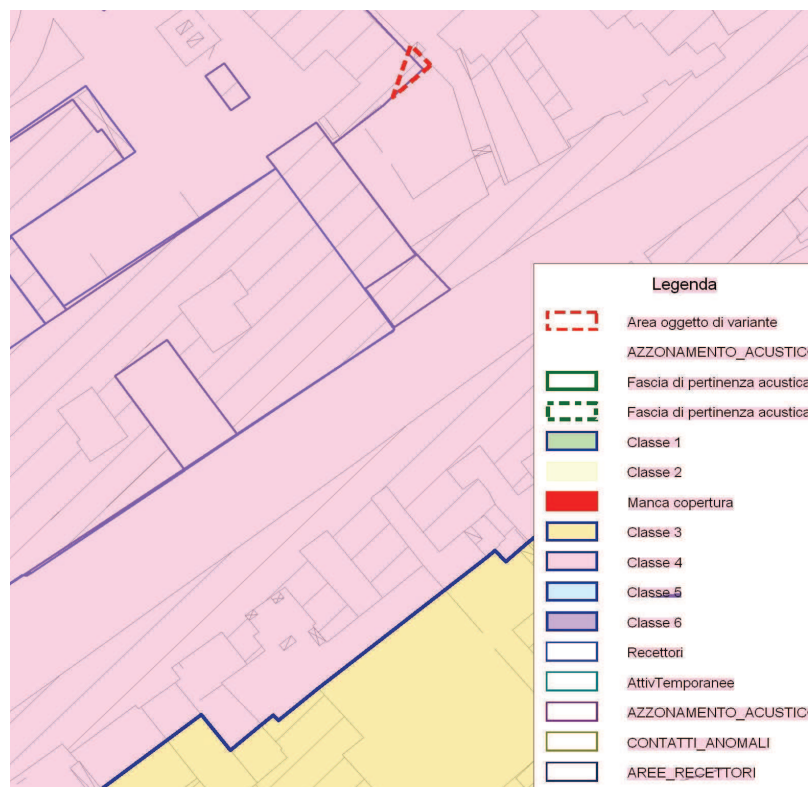
## **ASPETTI DI COMPATIBILITA' GEOMORFOLOGICA (art. 13 L. 64/74)**

La modifica di azzonamento va nel senso di una lieve riduzione della superficie complessiva di area destinata all'edificazione da Piano attuativo mentre la destinazione finale (TE1.3) riflette lo stato di fatto e di diritto della medesima che risulta essere la corte dell'adiacente fabbricato sito lungo Corso Matteotti, come confermato dalla relativa visura catastale. Pertanto si ritiene non necessario un ulteriore approfondimento degli aspetti di compatibilità geomorfologica rispetto a quelli trattati nel corso della procedura di variante generale al PRG.

## **VERIFICA CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE**

Ai sensi del vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale l'area in oggetto è classificata in classe IV – Aree di intensa attività umana. Dal momento che la modifica di azzonamento attribuisce all'area in questione la stessa destinazione del fabbricato esistente di cui è pertinenza e considerato che entrambi risultano ricadenti nella medesima classe acustica si ritiene che la verifica di conformità acustica si automaticamente soddisfatta.

### **Stralcio Piano Classificazione Acustica Comunale**



## **VERIFICA DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE (art. 5 L.R. 14/2008)**

Rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale della variante di cui all'art. 5 della L.R. 14/2008, si può affermare che la modifica di azzonamento:

- non altera l'ordinato sviluppo del territorio, bensì chiarisce i confini reali tra aree del tessuto storico ed aree soggette a trasformazioni;
- non interferisce con l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso, anzi ne precisa i confini;
- contribuisce a migliorare la qualità architettonica del tessuto storico rendendolo riconoscibile;

- non altera in aumento la pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali, in quanto non va ad interessare nuove aree da urbanizzare.

#### **ULTERIORI ELABORATI DI PRG DA MODIFICARE:**

A seguito della suddetta modifica cartografica dovrà comunque essere aggiornato il valore della superficie territoriale dell'ambito TT3.9 contenuto all'interno della tabella *Capacità, standard e opere di complemento*, allegata alla Relazione Integrata del PRG.

Oltre alla tavola 5p di azionamento, dovranno inoltre essere aggiornati i seguenti elaborati di PRG:

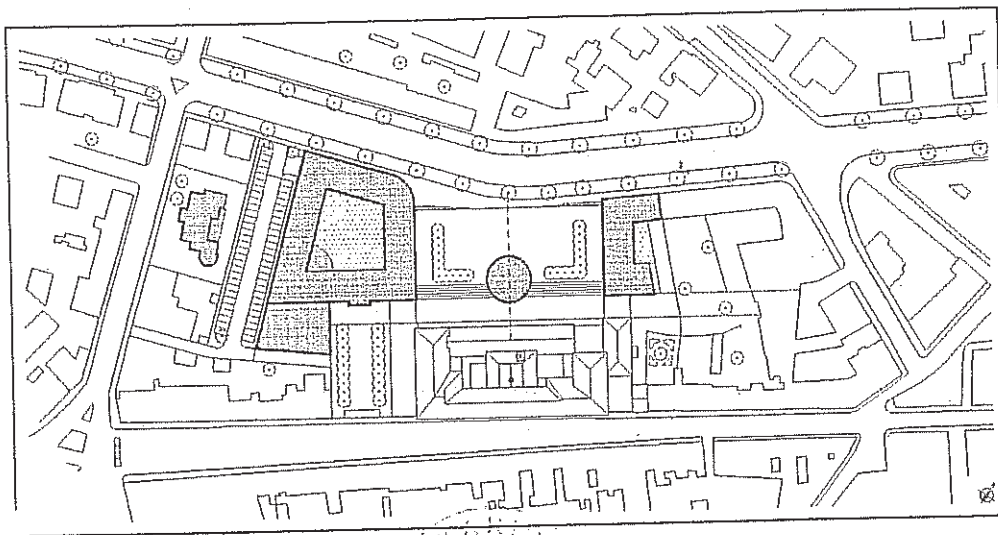
- tavola 3p
- tavola 6p
- tavola 8p
- tavola 9p
- tavola 10p

#### **ALLEGATI:**

- tavola 1: inquadramento urbanistico e zonizzazione del Piano di Recupero "Area del complesso ospedaliero in viale della Vittoria", adottato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n°242 del 20/12/2002 e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°11 del 14/01/2005.
- tavola 2: assetto delle proprietà e schema di frazionamento del Piano di Recupero "Area del complesso ospedaliero in viale della Vittoria", adottato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n°242 del 20/12/2002 e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°11 del 14/01/2005.



# PIANO DI RECUPERO AREA DEL COMPLESSO OSPEDALIERO IN VIALE DELLA VITTORIA



Progettisti:

**Arch. Mario Talacchia**

Via S. Pietro Martire n° 5 - 60035 Jesi

**Arch. Giampiero Cardinali**

Via Erbarella n° 11/a - 60035 Jesi

Consulenti:

**Arch. Sergio Morgante**

Via dei Conti n° 6 - 50123 Firenze

**Ing. Renzo Cardinali**

Via Erbarella n° 5 - 60035 Jesi



COMUNE DI JESI - URBANISTICA  
Commissione Edilizia Integrata ai sensi della  
L.R. 24/04 Esaminato nella seduta  
DEL

11 APR 2008

IL SEGRETARIO

*Abelato*

Tav. 1

## INQUADRAMENTO URBANISTICO, ZONIZZAZIONE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Scala 1:2000

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI  
CONSIGLIO COMUNALE N. 11 DEL  
14/01/2005



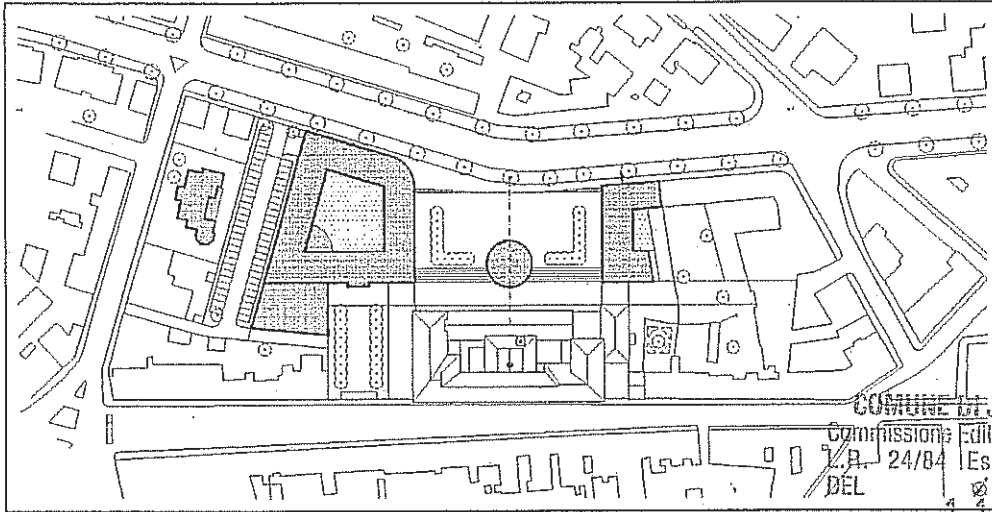






# PIANO DI RECUPERO AREA DEL COMPLESSO OSPEDALIERO IN VIALE DELLA VITTORIA

49



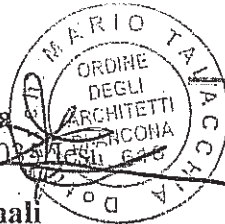
COMUNE DI JESI - URBANISTICA  
Commissione Edilizia Integrata ai sensi della  
L.R. 24/84  
Esaminato nella seduta  
DEL 17 APR 2008

ADOTTATO DEFINITIVAMENTE CON  
DELIBERAZIONE C.C. N. 242 DEL  
20/12/2002



Progettisti:

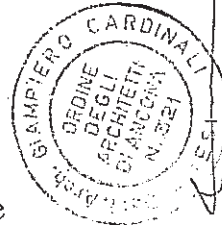
Arch. Mario Talacchia  
Via S. Pietro Martire n°5 - 60035 Jesi  
Arch. Giampiero Cardinali  
Via Erbarella n°11/a - 60035 Jesi



IL SEGRETARIO  
*Roberto*

Consulenti:

Arch. Sergio Morgante  
Via dei Conti n°6 - 50123 Firenze  
Ing. Renzo Cardinali  
Via Erbarella n°5 - 60035 Jesi



PROVINCIA DI ANCONA  
ASSESSORATO URBANISTICA  
Esaminato dal COMITATO PROVINCIALE per  
il TERRITORIO nella seduta del 02/09/04  
Con parere FAVOREVOLE con RILIEVI  
Ancona, il 20/09/04  
IL SEGRETARIO  
L'ASS. DE. ALL'AMBIENTE URBANISTICO  
*Patrizia Casagrande Esposito*

Tav. 2

## ASSETTO DELLA PROPRIETA E SCHEMA DI FRAZIONAMENTO

Scala 1:1000

DITTA CATASTALE	FOGLIO	MAPPALE		SUPERFICIE CATASTALE INTERA			SUPERFICIE CATASTALE NEL P. di R.			
		N.C.E.U.		ha	a	ca	ha	a	ca	
		N.C.E.U.	N.C.T.							
Azienda Sanitaria Locale n°5 con sede in Jesi	66	46/a	46/a		03	60		03	60	
		46/b *	46/b *		01	40		01	40	
		46/c	46/c		00	79				
		47/a	47/a		05	28		05	28	
		47/b	47/b		02	60		02	60	
		47/c *	47/c *		00	12		00	12	
		390/a	390/a		10	46		10	46	
		390/b *	390/b *		00	60		00	60	
		390/c	390/c		17	70		17	70	
Istituti Riuniti di Beneficenza di Jesi Ospedale civile Vittorio Emanuele III	66	49/a	49/a		16	30		16	30	
		49/b	49/b		27	58		27	58	
		49/c	49/c		00	52				
		49/d	49/d		00	27				
		326								
		50/a	50/a		33	47				
		50/b	50/b		00	84		00	84	
		50/c *	50/c *		07	40		07	40	
Consorzio Provinciale Antitubercolare per la Provincia di Ancona	66	376/a	376/a		12	50		12	50	
		376/b	376/b		05	30		05	30	
		376/c	376/c		00	32				
			1045	1045		02	16			
			1046	1046		00	72			
Comune di Jesi (parcheggio Viale della Vittoria)					12	60		12	60	
<b>Totale superficie catastale</b>										
					01	44		01	44	
									66	

\* mappali da cedere al Comune di Jesi

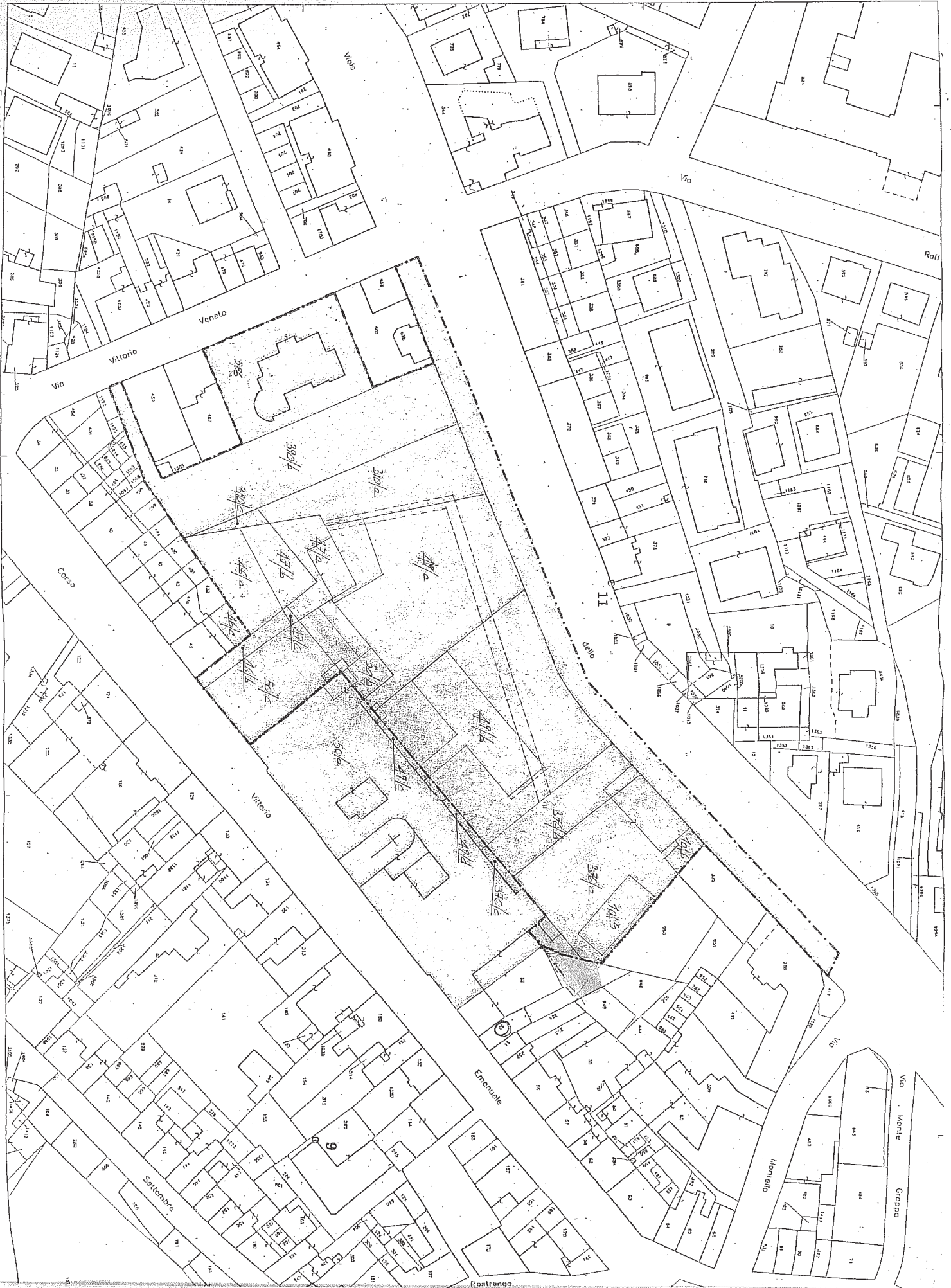






N=1100

E=1100

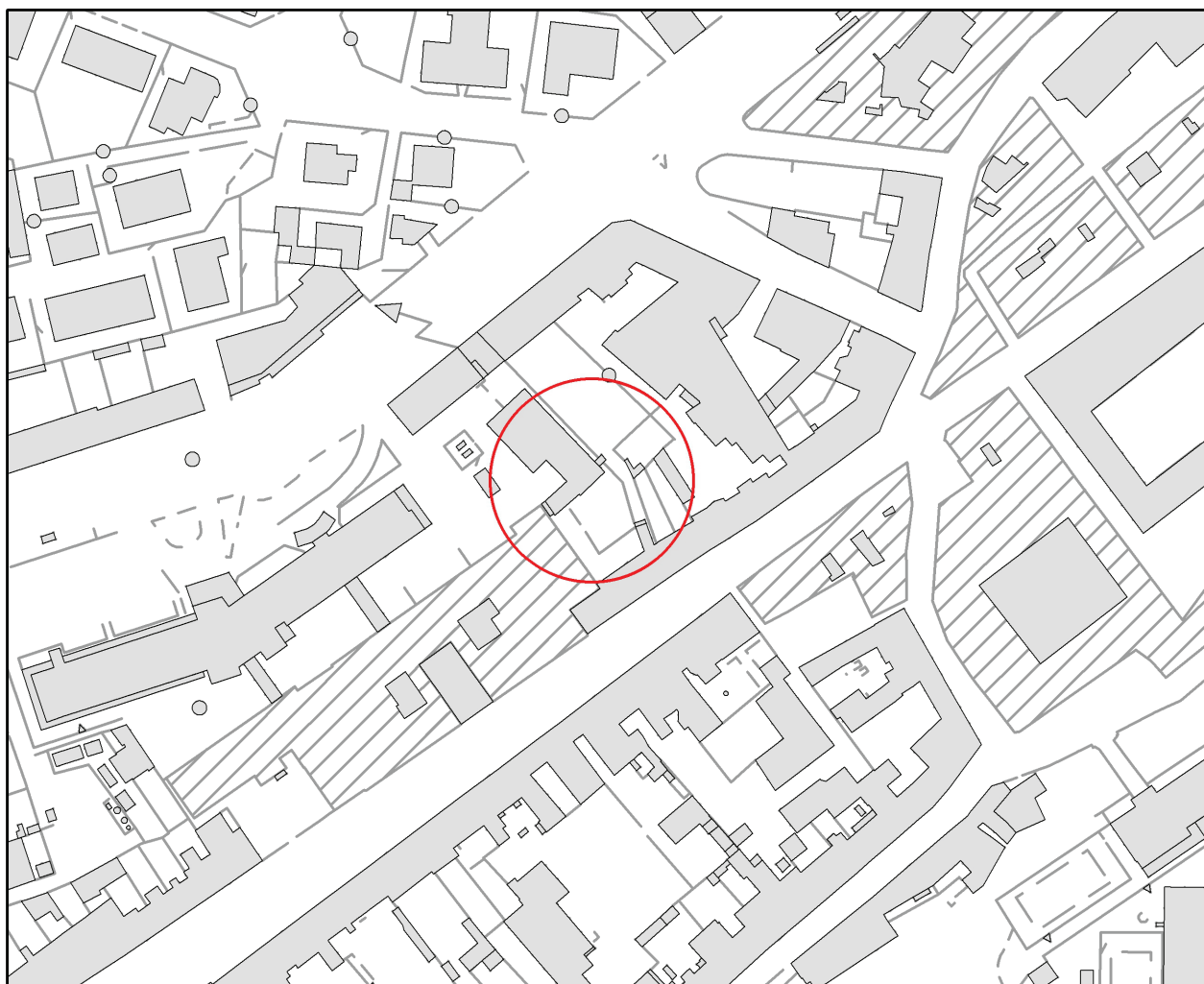


**Modifica azzonamento**

scheda n°2

(Corso Matteotti)

**inquadramento (scala 1:2000)**



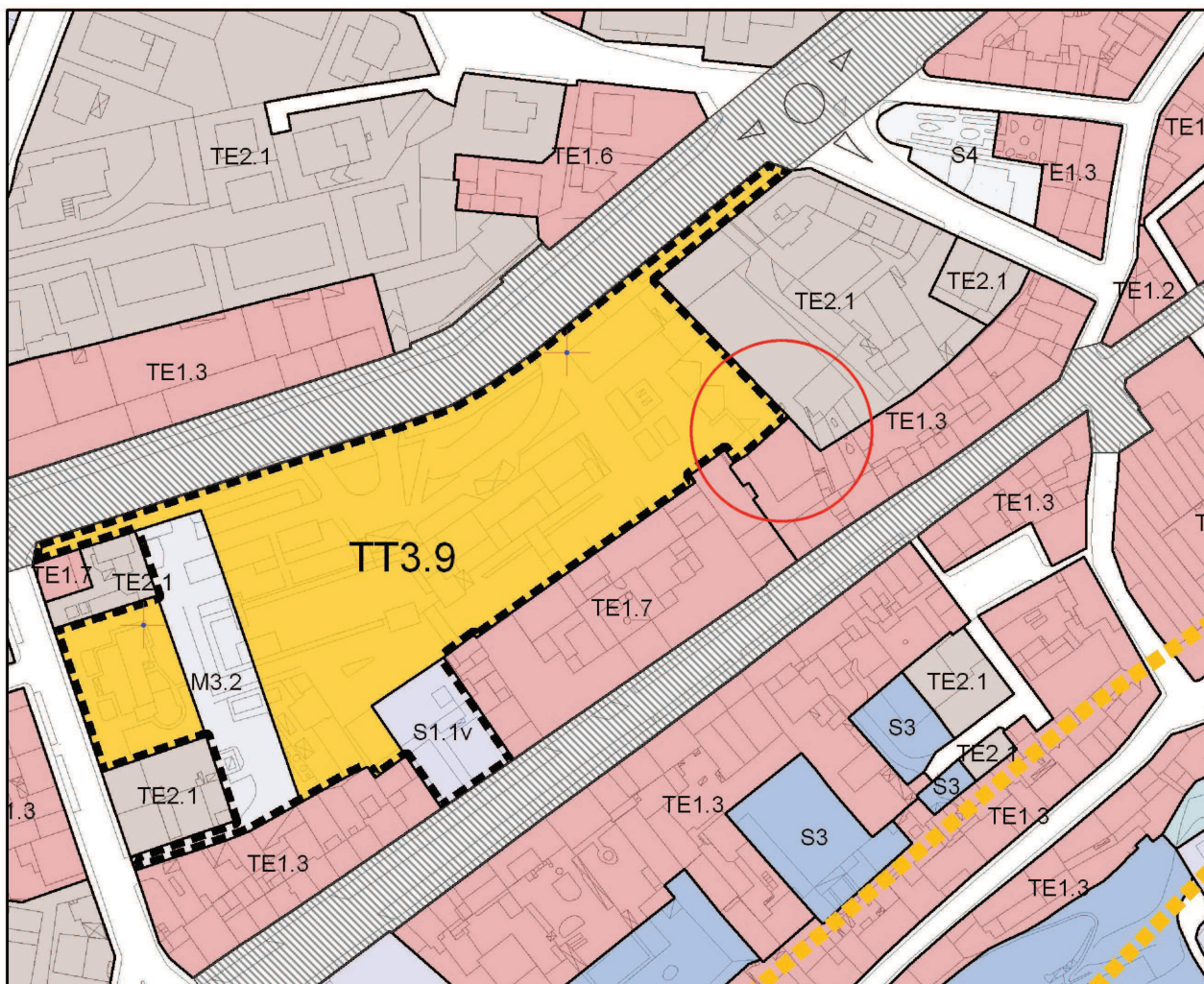


**Modifica azzonamento**

scheda n°2

(Corso Matteotti)

**stralcio tavola 5p di azzonamento PRG vigente (scala 1:2000)**



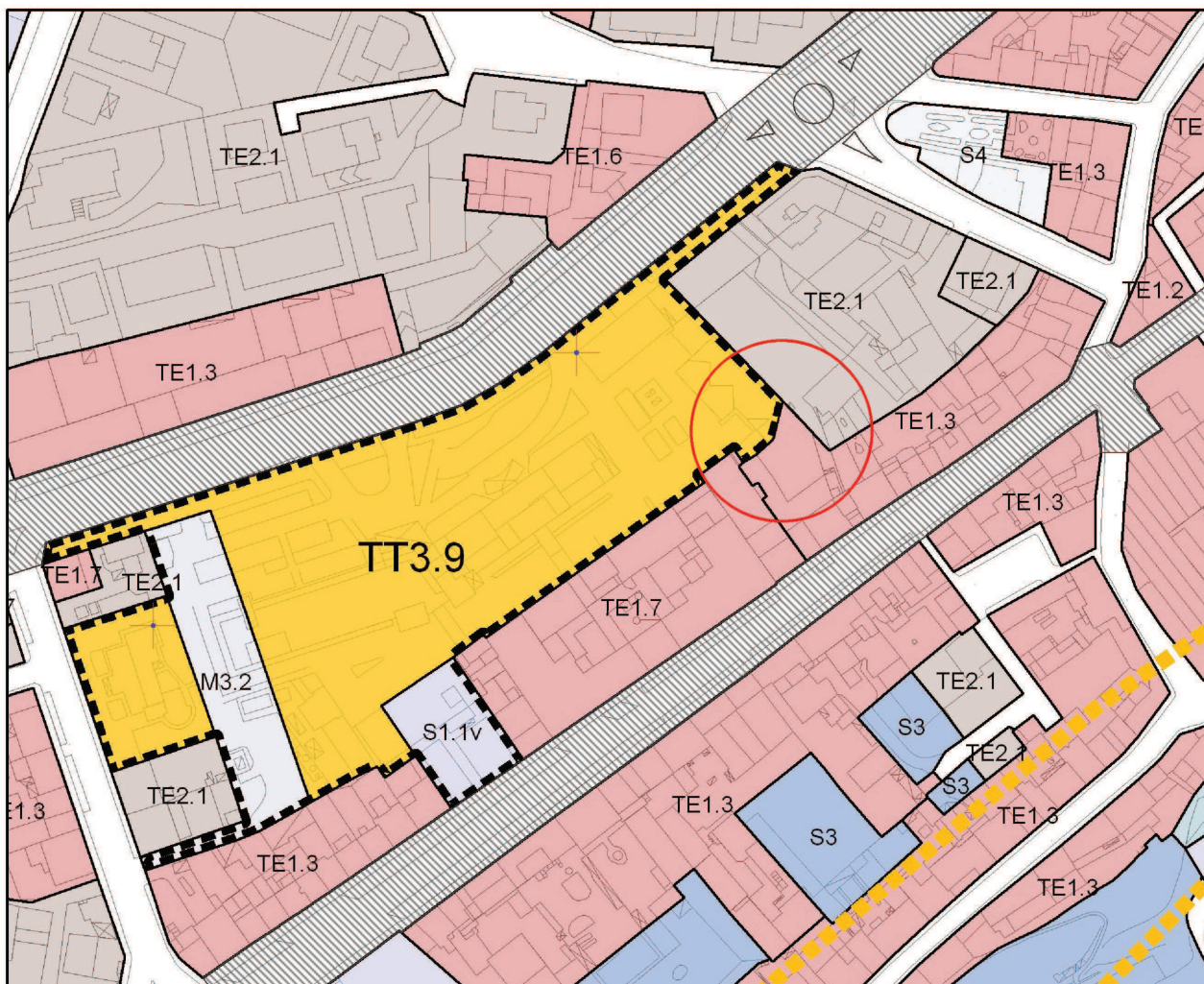


**Modifica azzonamento**

scheda n°2

(Corso Matteotti)

**stralcio tavola 5p di azzonamento PRG variante (scala 1:2000)**





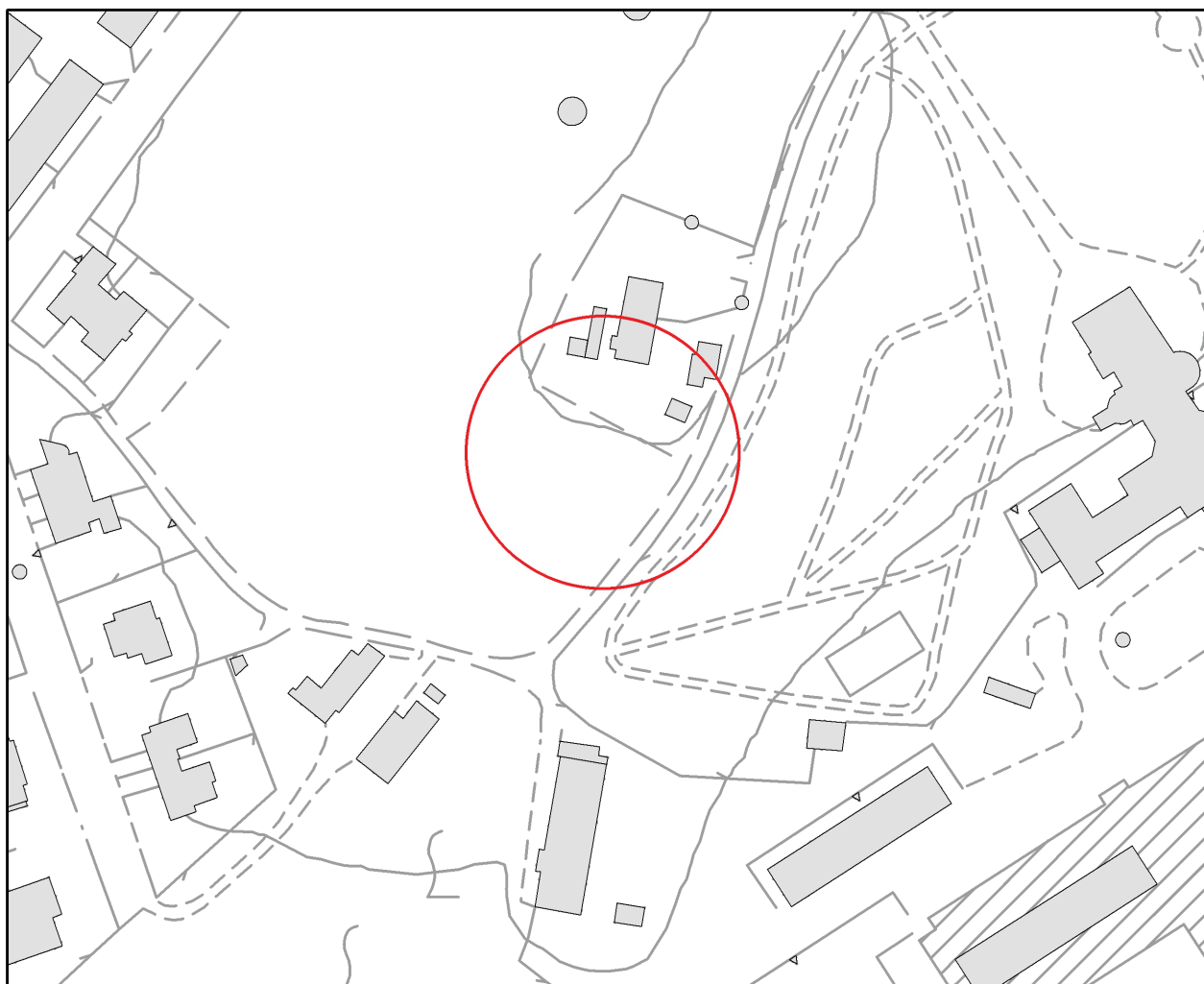


**Modifica azzonamento**

scheda n°3

(Via Agraria)

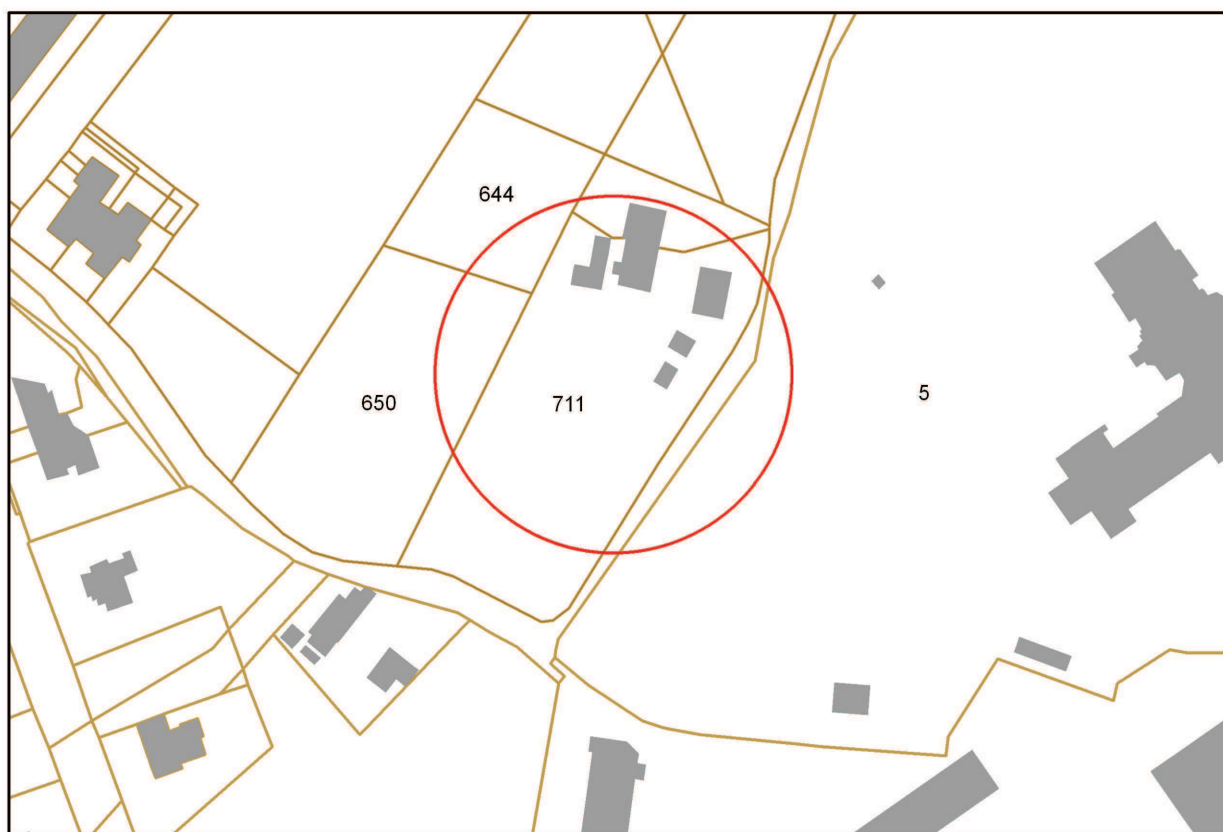
**inquadramento (scala 1:2000)**



scheda n°3

(Via Agraria)

inquadramento catastale (scala 1:2000)

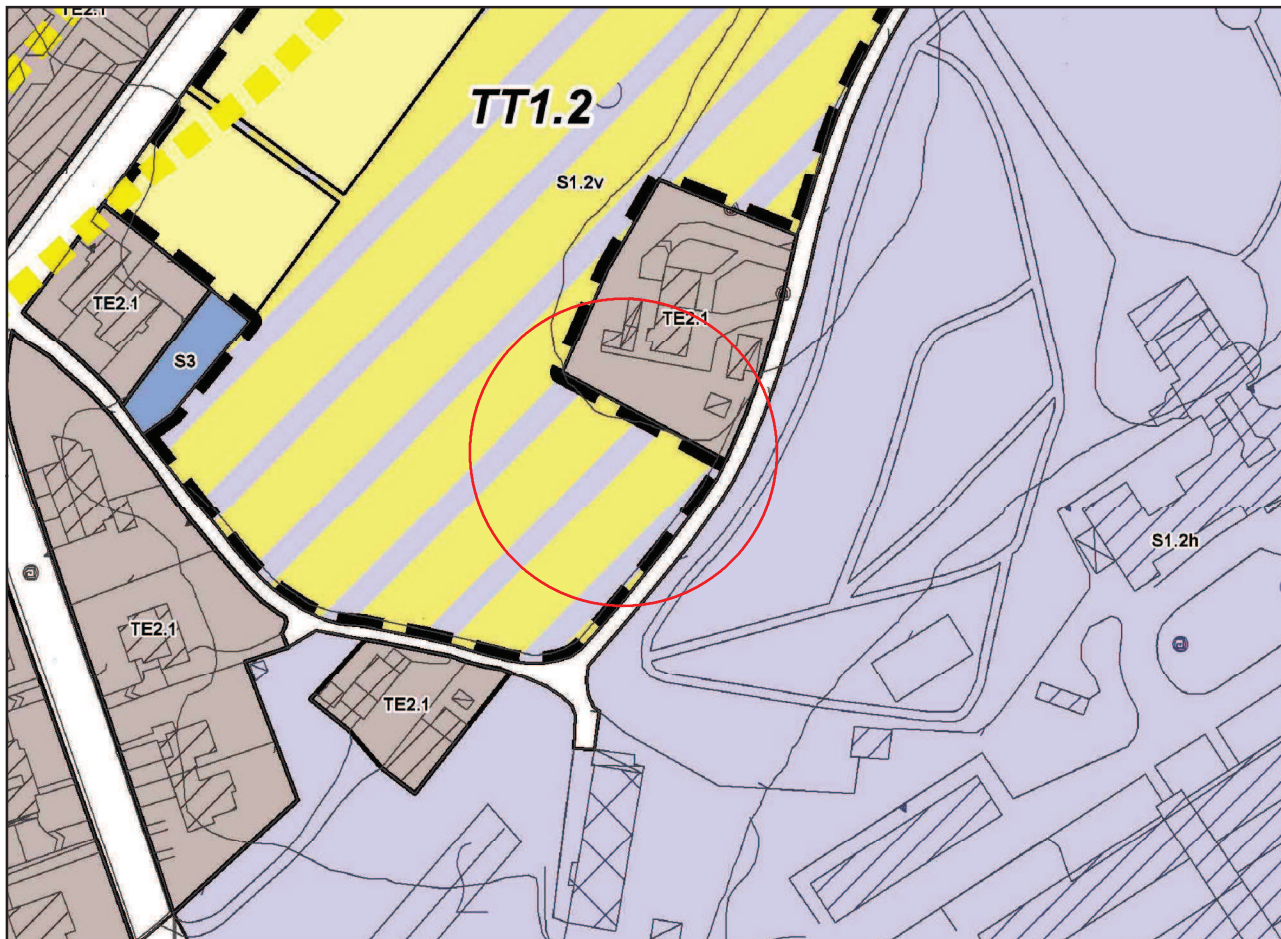


## Modifica azzonamento

scheda n°3

(Via Agraria)

stralcio tavola 5p di azzonamento PRG vigente (scala 1:2000)





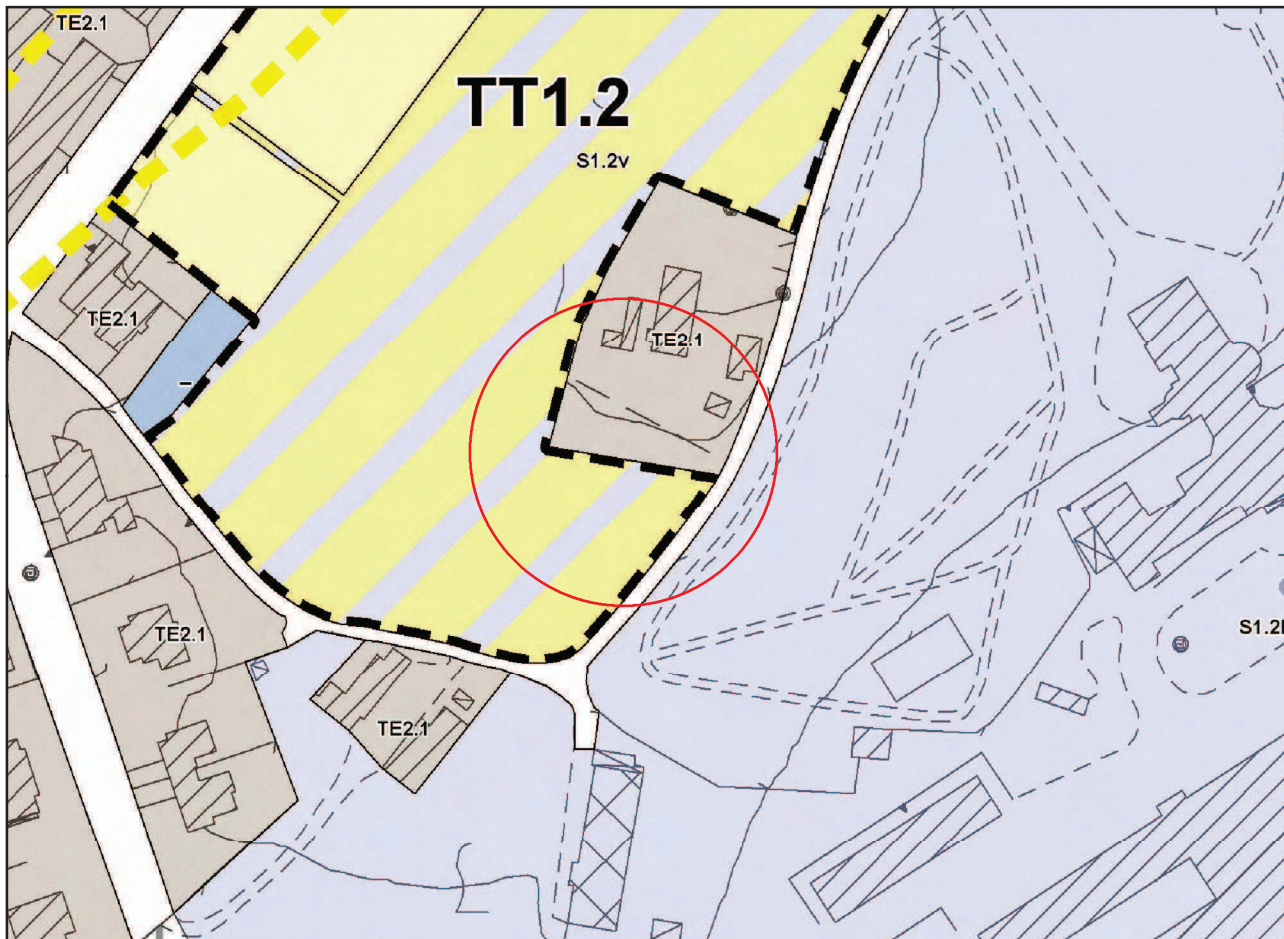
## Modifica azzonamento

scheda n°3

(Via Agraria)

stralcio tavola 5p di azzonamento PRG variante (scala 1:2000)

accoglimento osservazione Sig.ra Barchiesi Ave prot. n°19757 del 04/06/2012



**COMUNE DI JESI**  
**Servizio Urbanistica**

**AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO (rettifica zonizzazione)**

**SCHEDA N.** 04

**DATI GENERALI:**

**RICHIEDENTE** Nello Civerchia, Fabiola Civerchia, Maria Civerchia (proprietari)

**UBICAZIONE** Località Castelrosino

**RIFERIMENTI CATASTALI** Foglio 118 mappale 46 parte

**PRESENTAZIONE RICHIESTA** Data 23/03/2011 – Protocollo 10280

**OGGETTO DELLA RICHIESTA:** i proprietari dell'area corrispondente alla particella 46 del foglio 118, in parte destinata dal PRG vigente a zona di completamento residenziale TE2.1 "città consolidata con prevalenza di residenza", chiedono il ripristino della destinazione agricola in quanto non interessati all'utilizzo della volumetria edificabile generata dalla zona di PRG (TE2.1).

**INQUADRAMENTO URBANISTICO:**

**ZONA DI PRG:** zona TE2.1 "città consolidata con prevalenza di residenza" (art. 30 delle NTA).

**VINCOLI:** per l'area in argomento non si ravvisano vincoli di alcuna natura.

**RAPPORTO CON GLI STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI:** rispetto al vigente PTCP l'area risulta ricadente nell'Ambito Territoriale Omogeneo V – fascia della continuità naturalistica. Rispetto al PPAR non si ravvisano ambiti di tutela né provvisori, né definitivi.

**PROPOSTA DELL'UFFICIO:**

Considerato che la richiesta comporta una riduzione dell'area edificabile e quindi una riduzione del carico insediativo a favore del territorio agricolo, incidendo pertanto in maniera positiva sul dimensionamento del PRG, si ritiene di poter *accogliere* la stessa ripristinando, per la porzione edificabile dell'area di proprietà, la destinazione urbanistica TR1 regolata dall'art. 40 delle NTA come riportato nello stralcio della tavola 5p di azionamento del PRG variante.

Il passaggio da zona di completamento a zona agricola risulta non in contrasto peraltro con gli indirizzi del PTCP per la fascia della continuità naturalistica in cui la stessa area ricade.

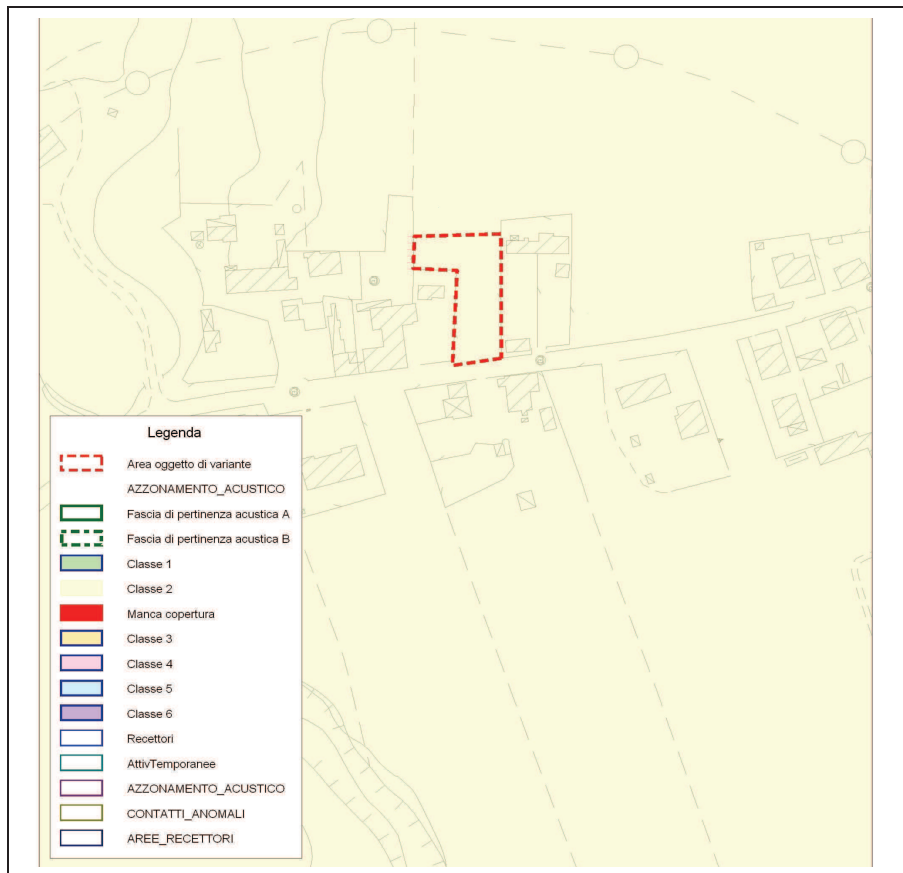
**ASPETTI DI COMPATIBILITA' GEOMORFOLOGICA (art. 13 L. 64/74)**

La modifica di azionamento va nel senso della riduzione della superficie complessiva di area destinata all'edificazione. Pertanto si ritiene automaticamente soddisfatta la verifica di conformità geomorfologica di cui all'art. 13 della L. 64/74. Si rimanda pertanto alle verifiche effettuate in sede di variante generale al PRG.

**VERIFICA CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE**

La modifica di azionamento da edificabile ad agricola non necessita di modifica della zonizzazione acustica in quanto la classe II – aree prevalentemente residenziali presente risulta compatibile anche con la destinazione futura.

## Stralcio Piano Classificazione Acustica Comunale



### **VERIFICA DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE (art. 5 L.R. 14/2008)**

Rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale della variante di cui all'art. 5 della L.R. 14/2008, si può affermare che la modifica di azzonamento:

- non altera l'ordinato sviluppo del territorio;
- non interferisce con l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso;
- non altera la qualità architettonica del tessuto costruito poiché ne prevede la riduzione;
- non altera in aumento la pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali, bensì contribuisce a far crescere quest'ultimi.

### **ULTERIORI ELABORATI DI PRG DA MODIFICARE:**

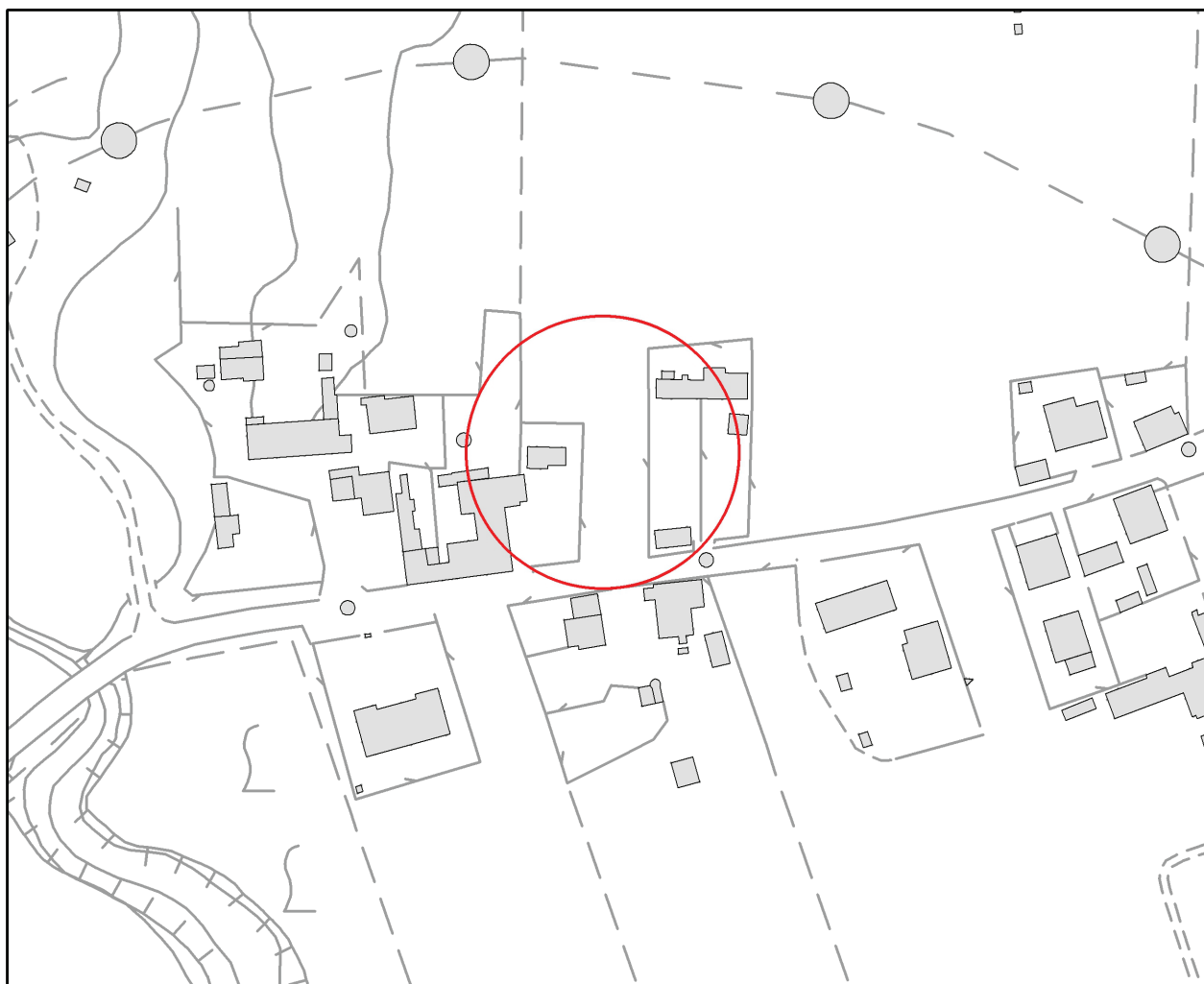
- Oltre alla tavola 5p di azzonamento, dovranno inoltre essere aggiornati i seguenti elaborati di PRG:
- tavola 10p

**Modifica azzonamento**

scheda n°4

(Località Castelrosino)

**inquadramento (scala 1:2000)**



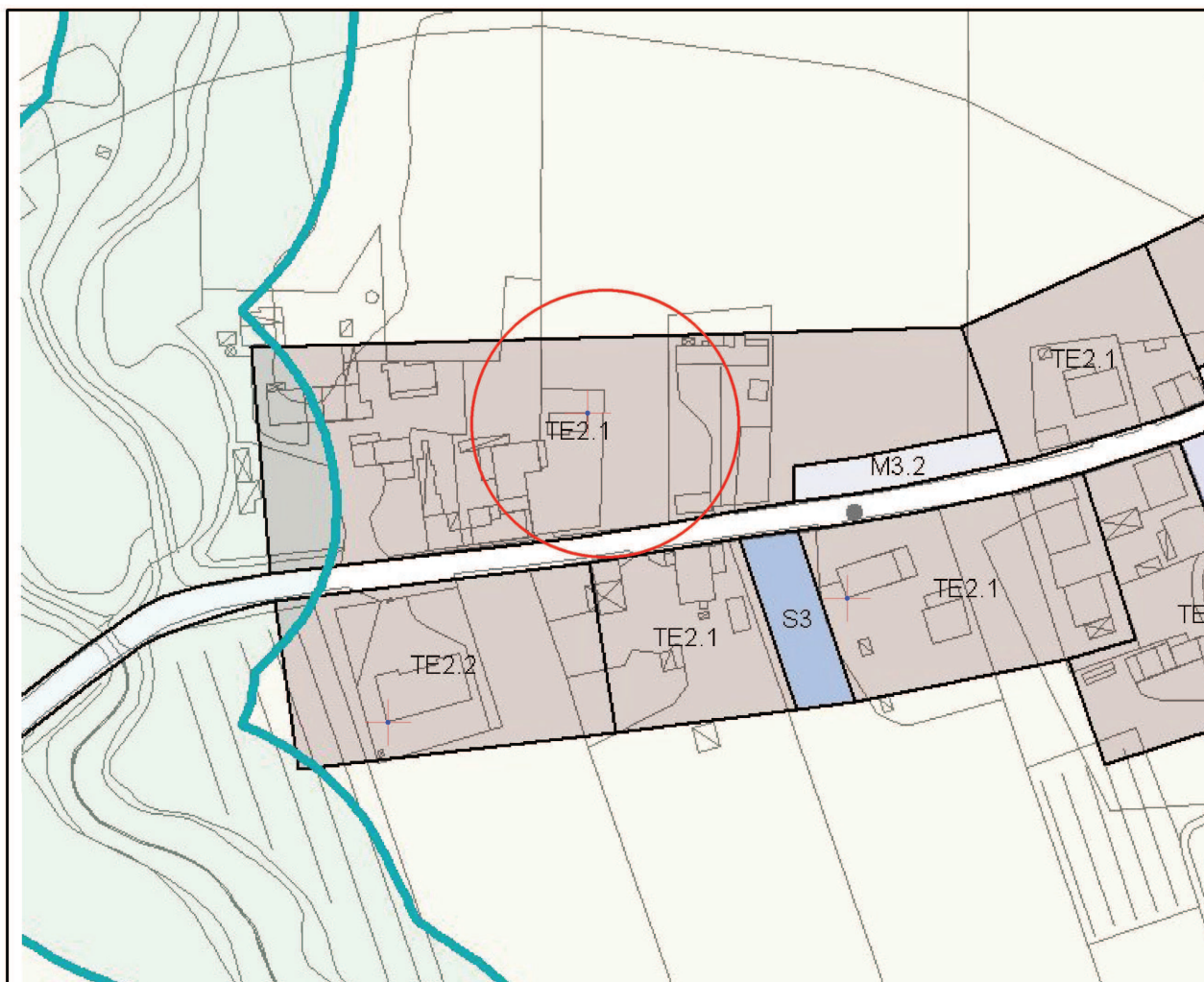


**Modifica azzonamento**

scheda n°4

(Località Castelrosino)

**stralcio tavola 5p di azzonamento PRG vigente (scala 1:2000)**



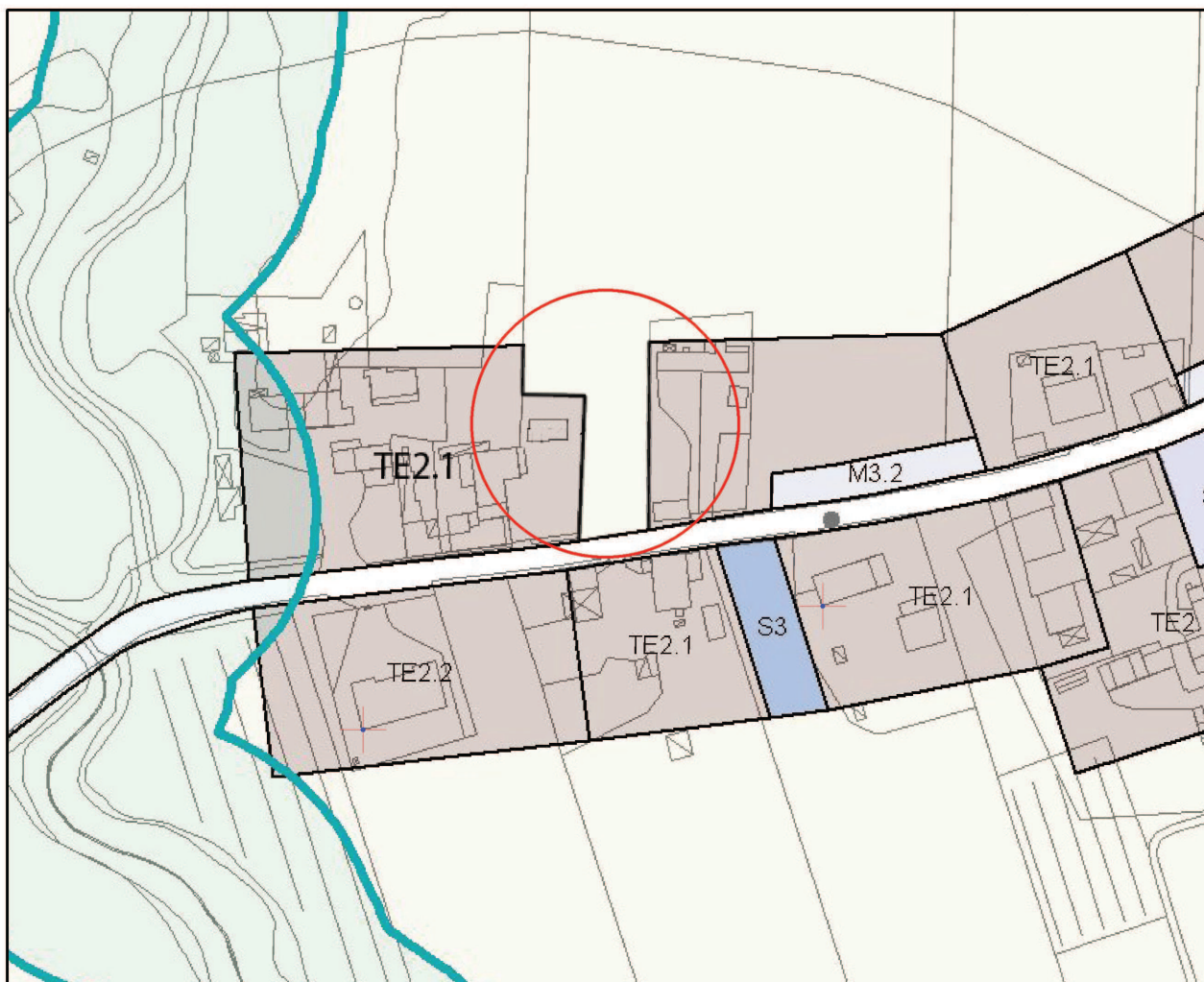


**Modifica azzonamento**

scheda n°4

(Località Castelrosino)

**stralcio tavola 5p di azzonamento PRG variante (scala 1:2000)**



**COMUNE DI JESI**  
**Servizio Urbanistica**

**AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO (rettifica zonizzazione)**

**SCHEDA N.** 05

**DATI GENERALI:**

**RICHIEDENTE** Delabella Paola, Jencinella Mauro (proprietari)

**UBICAZIONE** via Piave

**RIFERIMENTI CATASTALI** Foglio 66 mappale 14 parte

**PRESENTAZIONE RICHIESTA** Data 27/04/2011 – Protocollo 14863

**OGGETTO DELLA RICHIESTA:** considerato che il vigente PRG colloca l'edificio e una parte della corte in zona TE2.1 "città consolidata con prevalenza di residenza" e la restante parte della corte in zona TE1.3 "borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche" si richiede di uniformare la zonizzazione dell'area di proprietà con la medesima destinazione TE2.1.

**INQUADRAMENTO URBANISTICO:**

**ZONA DI PRG:** parte TE2.1 "città consolidata con prevalenza di residenza" (art. 30 delle NTA), parte TE1.3 "città storica - borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche" (art. 26 delle NTA). L'area risulta ricadere all'interno della Situazione "Viale della Vittoria" (art. 82 delle NTA).

**VINCOLI:** l'area non risulta interessata da alcun tipo di vincolo.

**RAPPORTO CON GLI STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI:** rispetto al vigente PTCP l'area risulta ricadente nell'Ambito Territoriale Omogeneo V. Rispetto al PPAR l'area risulta ricadere all'interno delle aree esenti di cui alla tavola integrazione II della Variante Generale al PRG.

**PROPOSTA DELL'UFFICIO:**

La zonizzazione TE1.3 di una parte della corte di proprietà, per la quale si richiede la modifica, interessa un'area libera all'interno della quale non si rilevano edifici o accessori di pertinenza del fabbricato principale.

Si ritiene pertanto *accoglibile* la richiesta di trasformare tale zona di PRG in area TE2.1, riducendo la zona TE1.3 all'edificazione storica che insiste nella restante parte dell'isolato.

Tale modifica comporta un ampliamento dell'area TE2.1 piuttosto modesto (circa 320 mq) che genera un incremento di SUL comunque vincolato ad interventi di ampliamento del fabbricato esistente, poiché nell'area in questione non sono consentiti interventi di nuova edificazione.

Tale variante incide pertanto sul dimensionamento del PRG e richiede una specifica verifica della dotazione dello standard urbanistico per la quale si rimanda alla specifica trattazione all'interno della relazione di variante.

Non si ravvisano infine elementi di contrasto con la pianificazione sovralocale (PCTP) in quanto la variante opera all'interno del contesto urbano consolidato.

**ASPETTI DI COMPATIBILITA' GEOMORFOLOGICA (art. 13 L. 64/74)**

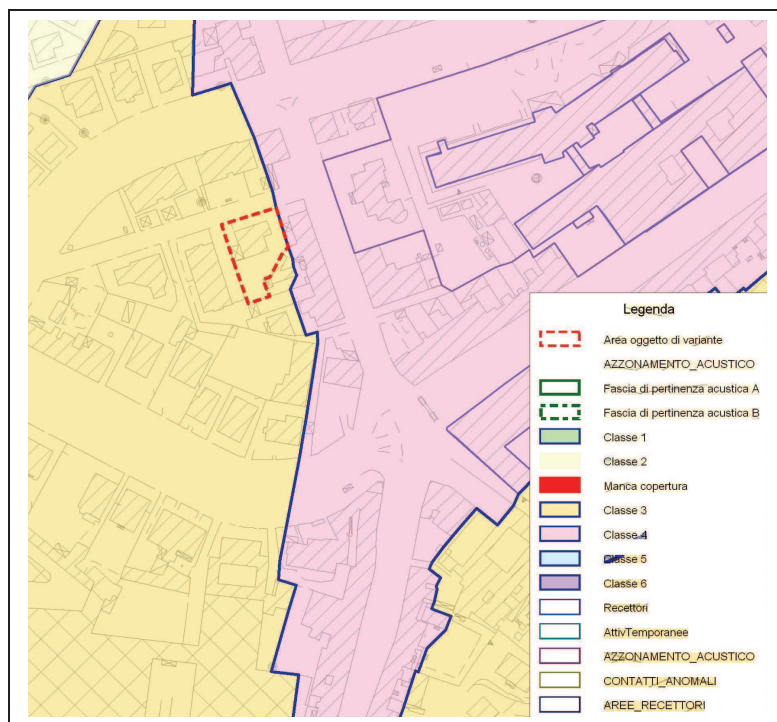
La modifica di azionamento determina il passaggio di una piccola area da zona A di recupero a zona B di completamento. Poiché tuttavia tale passaggio si consuma all'interno di un tessuto fortemente già urbanizzato ed edificato, data anche la sua modestia, si ritiene non necessario un approfondimento di tipo

geomorfologico sull'area, rimandando alla fase esecutiva di eventuali interventi edilizi le necessarie indagini geologiche.

## **VERIFICA CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE**

La modifica di azionamento in realtà non cambia nella sostanza la prevalente destinazione residenziale dell'area e pertanto risulta conforme al vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale che colloca tale zona in CLASSE III - Aree di tipo misto.

### **Stralcio Piano Classificazione Acustica Comunale**



## **VERIFICA DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE (art. 5 L.R. 14/2008)**

Rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale della variante di cui all'art. 5 della L.R. 14/2008, si può affermare che la modifica di azionamento:

- non altera l'ordinato sviluppo del territorio in quanto opera all'interno di un comparto edificato;
- non interferisce con l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso, bensì restituisce il corretto azionamento all'area pertinenziale di un edificio di recente costruzione;
- contribuisce a migliorare la qualità architettonica del tessuto e favorisce la spinta al rinnovo del patrimonio edilizio esistente, agevolando le trasformazioni consentite all'interno della città consolidata;
- non altera in aumento la pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali, in quanto non va ad interessare nuove aree da urbanizzare.

## **ULTERIORI ELABORATI DI PRG DA MODIFICARE:**

Oltre alla tavola 5p di azionamento, dovranno inoltre essere aggiornati i seguenti elaborati di PRG:

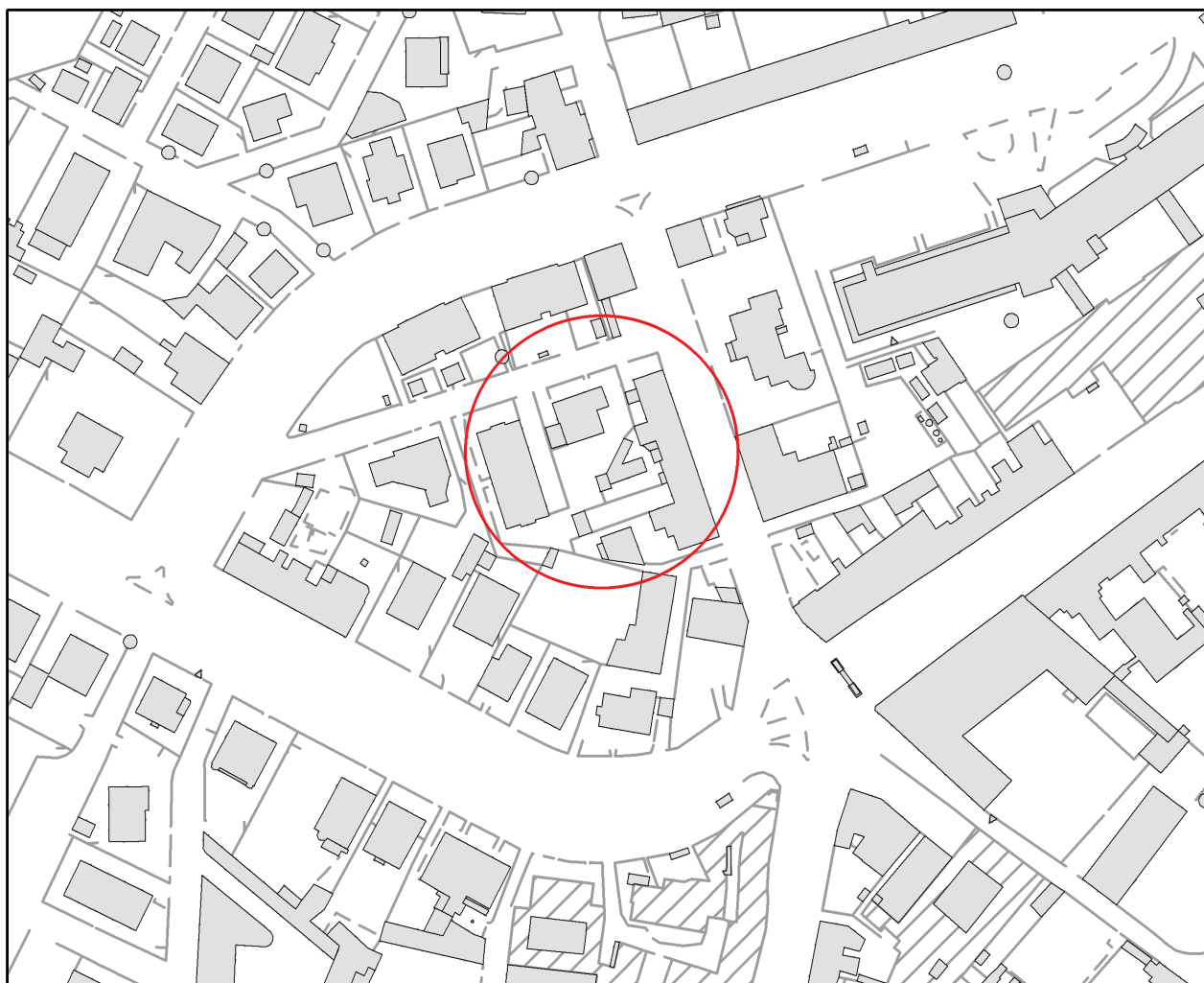
- tavola 6p;
- tavola 10p.

**Modifica azzonamento**

scheda n°5

(Via Piave)

**inquadramento (scala 1:2000)**

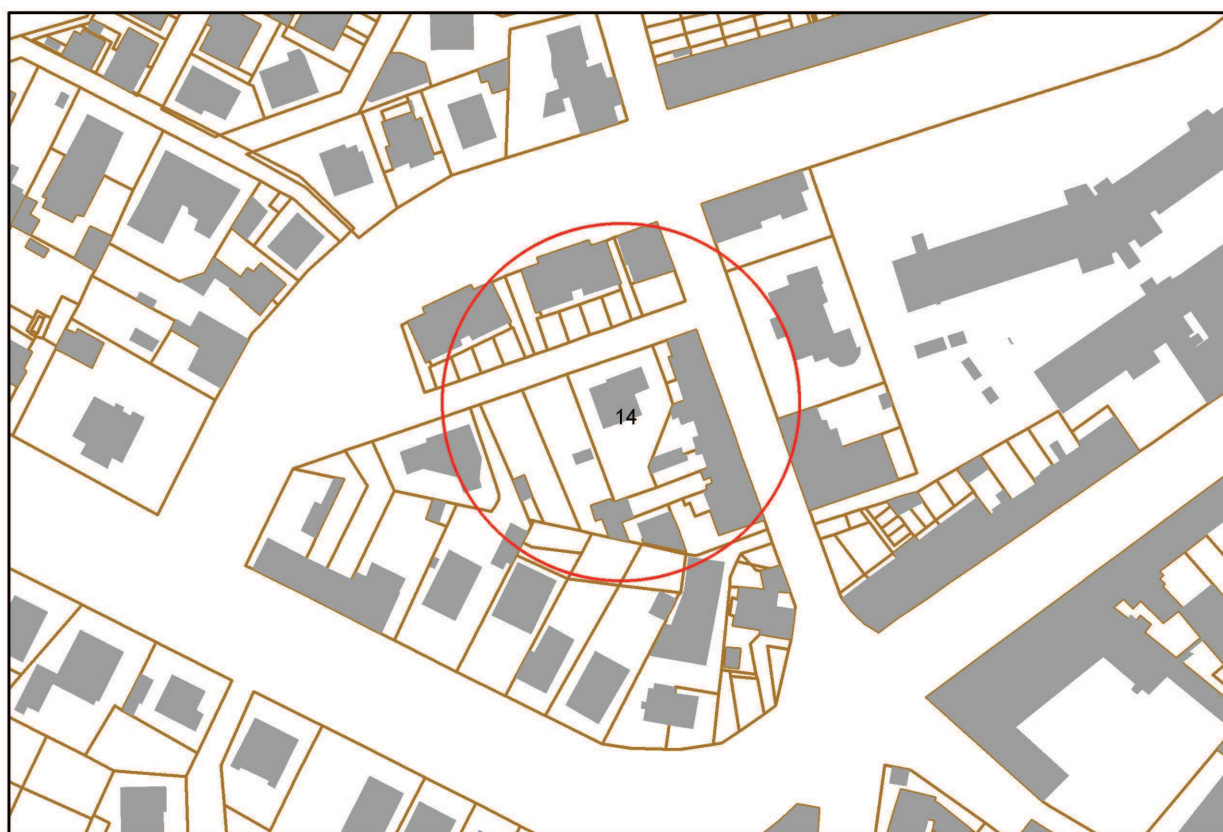




scheda n°5

(Via Piave)

inquadramento catastale (scala 1:2000)

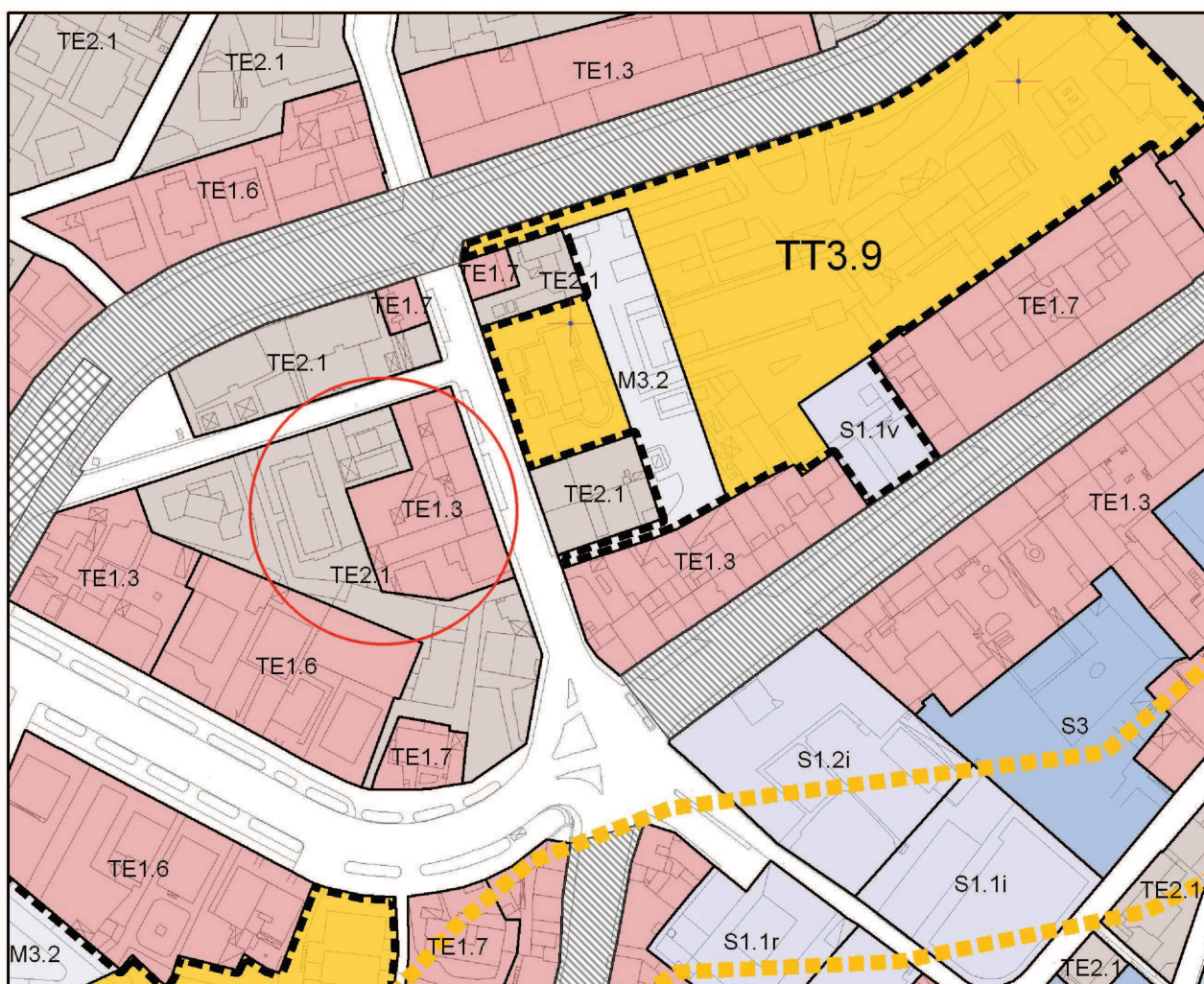


**Modifica azzonamento**

scheda n°5

(Via Piave)

**stralcio tavola 5p di azzonamento PRG vigente (scala 1:2000)**



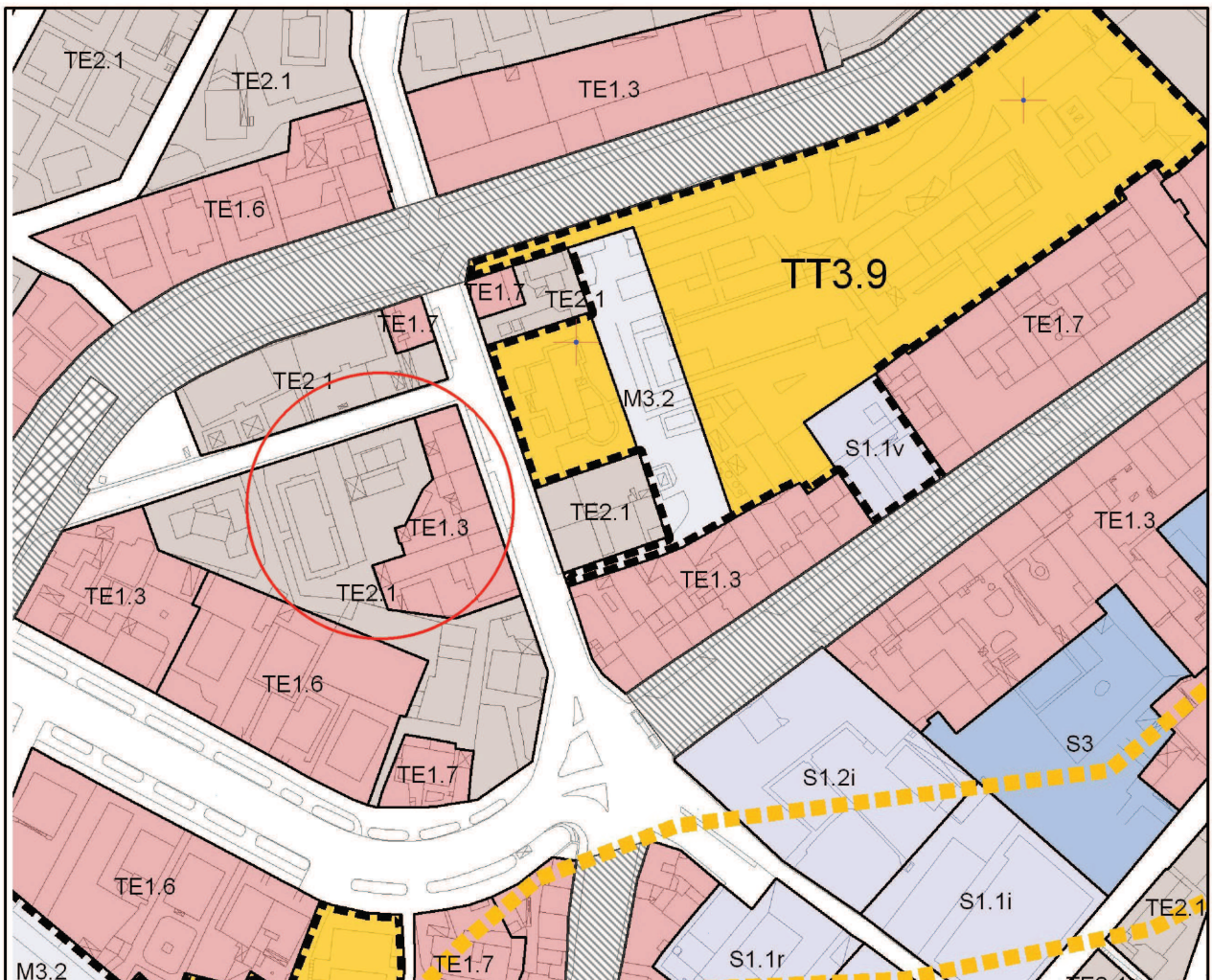


**Modifica azzonamento**

scheda n°5

(Via Piave)

**stralcio tavola 5p di azzonamento PRG variante (scala 1:2000)**



**COMUNE DI JESI**  
**Servizio Urbanistica**

**AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO (rettifica zonizzazione)**

**SCHEDA N.** 06

**DATI GENERALI:**

RICHIEDENTE COOPERLAT Soc. Coop. Agr. (proprietaria)  
UBICAZIONE via Piandelmedico  
RIFERIMENTI CATASTALI Foglio 87 mappale 56 (parte)  
PRESENTAZIONE RICHIESTA Data 21/07/2008 – Protocollo 25928  
Data 14/05/2009 – Protocollo 19092

OGGETTO DELLA RICHIESTA: si chiede di includere l'intera area dello stabilimento COOPERLAT nella zona TR5 di PRG, poiché parte della stessa si trova attualmente in zona agricola TR1. Il PRG vigente, infatti, esclude dalla zona TR5 "isola della produzione" parte del depuratore e parte del piazzale di manovra autocarri insieme ad un edificio utilizzato come deposito. Le aree escluse dalla zona TR5 rientrano all'interno dei confini catastali e rappresentano parte integrante dello stabilimento.

**INQUADRAMENTO URBANISTICO:**

ZONA DI PRG: zona TR1 "aree agricole" (art. 40 delle NTA).

VINCOLI: l'area è soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/04 e ss.mm.ii. (tipologia vincolo: ex DM 31/07/85) ed in minima parte ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del medesimo Decreto (tipologia vincolo: ex L. 431/85). Non sono presenti vincoli di natura idrogeologica.

RAPPORTO CON GLI STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI: rispetto al vigente PTCP l'area risulta ricadente nell'Ambito Territoriale Omogeneo V. Rispetto al PPAR non si ravvisano ambiti di tutela. La porzione nord dell'area in argomento lambisce l'ambito di tutela di un corso d'acqua.

**PROPOSTA DELL'UFFICIO:**

Premesso che la Cooperlat Soc. Coop. Agr. ha presentato osservazione alla Variante Generale al PRG nella fase della pubblicazione del Piano e che tale osservazione non è stata accolta con le motivazioni di cui alla scheda di controdeduzione n°77 a firma del progettista del piano secondo le quali, in sintesi, l'azzoneamento della Variante Generale non ha seguito i confini di proprietà perché non è stato costruito su base catastale;

Considerato tuttavia che:

- il PTCP non vieta modesti ampliamenti delle aree esistenti;
- la COOPERLAT svolge un'attività produttiva di natura agricola, il cui impianto risulta compatibile con il territorio rurale circostante e che l'ampliamento richiesto della zona TR5 non incide in maniera sostanziale sul dimensionamento del PRG, (incremento della Superficie fondiaria di circa 4.620 mq che genera una SUL teorica pari a circa 1.850 mq);
- l'area interessata dalla modifica di azzoneamento contiene già parti di impianti che sono strettamente connessi all'attività produttiva adiacente.

Si ritiene *accoglibile* la richiesta di ripermetrazione modificando opportunamente l'azzoneamento da TR1 a TR5, a condizione che in fase di eventuale trasformazione edilizia che preveda lo sfruttamento della SUL



aggiuntiva suddetta, venga ricavata la dotazione di standard urbanistici pari al 10% della medesima, ovvero circa 462 mq (parcheggi ad uso pubblico) e che la stessa sia accessibile dalla viabilità pubblica per essere a servizio dell'intero quartiere.

Tale variante richiede comunque una specifica verifica circa la dotazione delle aree a standard di PRG (come rappresentato nella tabella cui al paragrafo 5 della Relazione).

Rispetto al rapporto con la pianificazione sovra locale si può affermare che la variante in argomento non risulta in contrasto con gli indirizzi del PTCP in quanto trattasi di un completamento del tessuto produttivo esistente in ambito V.

### **ASPETTI DI COMPATIBILITA' GEOMORFOLOGICA (art. 13 L. 64/74)**

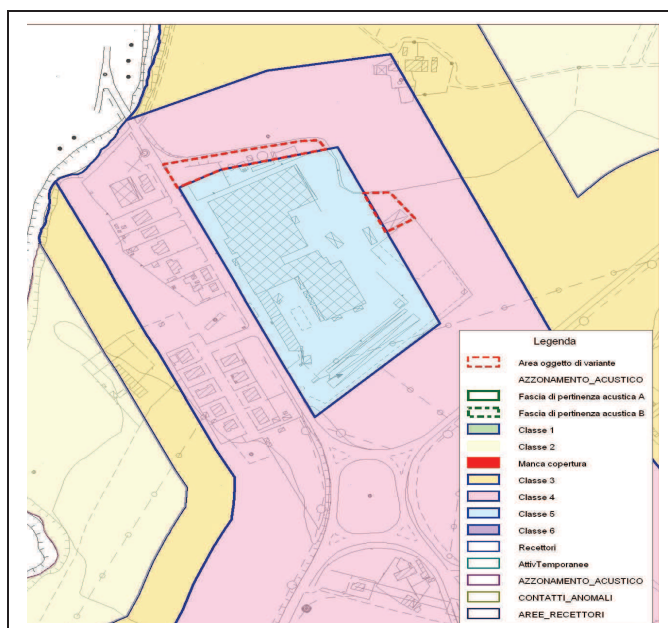
La modifica di azionamento pur incrementando di fatto l'area destinata ad attività produttive a discapito della zona agricola in realtà rende coerente lo strumento urbanistico con la situazione di fatto e di diritto esistente già trasformata ad uso produttivo, pertanto si ritiene non necessario un apposito approfondimento di natura geomorfologica, essendo questo già stato affrontato in sede di rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi.

### **VERIFICA CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE**

L'area oggetto della modifica di zonizzazione ricomprende parte del depuratore e parte del piazzale di manovra autocarri insieme ad un edificio utilizzato come deposito. Tali zone ricadono in Classe IV – Aree di intensa attività umana che in questa porzione di territorio può essere vista come classe di transizione fra la classe V- aree prevalentemente industriali, assegnata all'area dello stabilimento Cooperlat Soc. Coop. Agr e la classe III – Aree di tipo misto fino ad arrivare quindi, come evidenziato nello stralcio del piano di classificazione acustica, alla classe II delle aree scarsamente urbanizzate. Non si ritiene opportuna una variazione della classificazione acustica vigente ampliando la zona di classe V per includervi anche le aree oggetto di variante, attualmente in classe IV, in quanto è preferibile mantenere per tali porzioni di territorio la funzione di transizione sopra accennata che peraltro non pregiudica la loro fruibilità in senso produttivo.

Si ritiene dunque che l'attività svolta sulle zone oggetto di variante (depuratore, piazzale manovra e deposito) sia compatibile con la classificazione acustica vigente e quindi con la Classe IV in cui peraltro ricadono la maggior parte delle aree urbane.

#### **Stralcio Piano Classificazione Acustica Comunale**



### **VERIFICA DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE (art. 5 L.R. 14/2008)**

Rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale della variante di cui all'art. 5 della L.R. 14/2008, si può affermare che la modifica di azzonamento:

- non altera l'ordinato sviluppo del territorio, bensì ridefinisce correttamente i margini del costruito;
- non interferisce con l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso, in quanto interessa un'area di modeste dimensioni in cui sono assenti elementi di pregio;
- non altera la qualità architettonica del tessuto costruito poiché si uniforma ad una situazione di costruito produttivo già esistente;
- non altera in aumento la pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali.

### **ULTERIORI ELABORATI DI PRG DA MODIFICARE:**

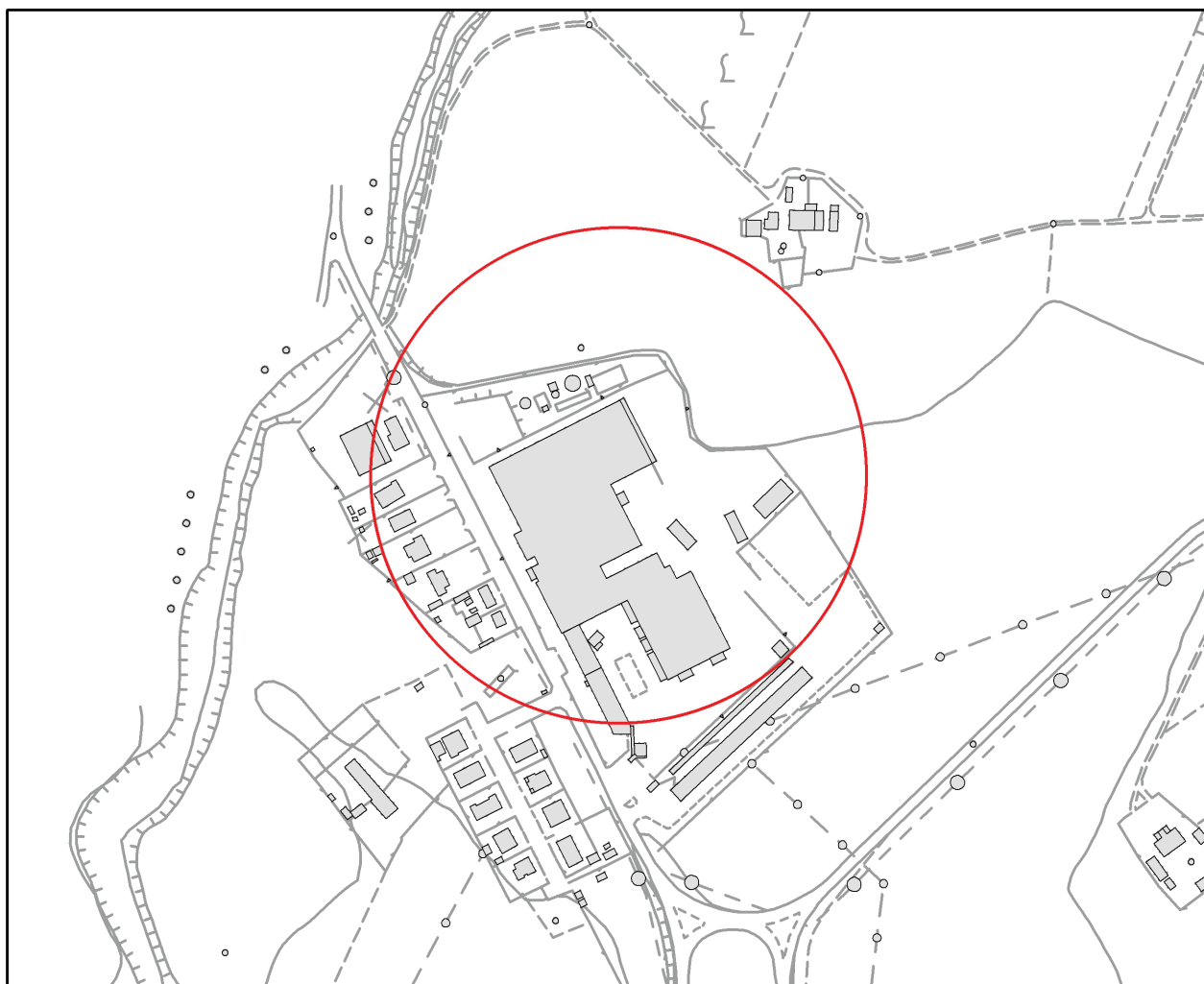
- Oltre alla tavola 5p di azzonamento, dovranno inoltre essere aggiornati i seguenti elaborati di PRG:
- tavola 10p

**Modifica azzonamento**

scheda n°6

(Via Piandelmedico)

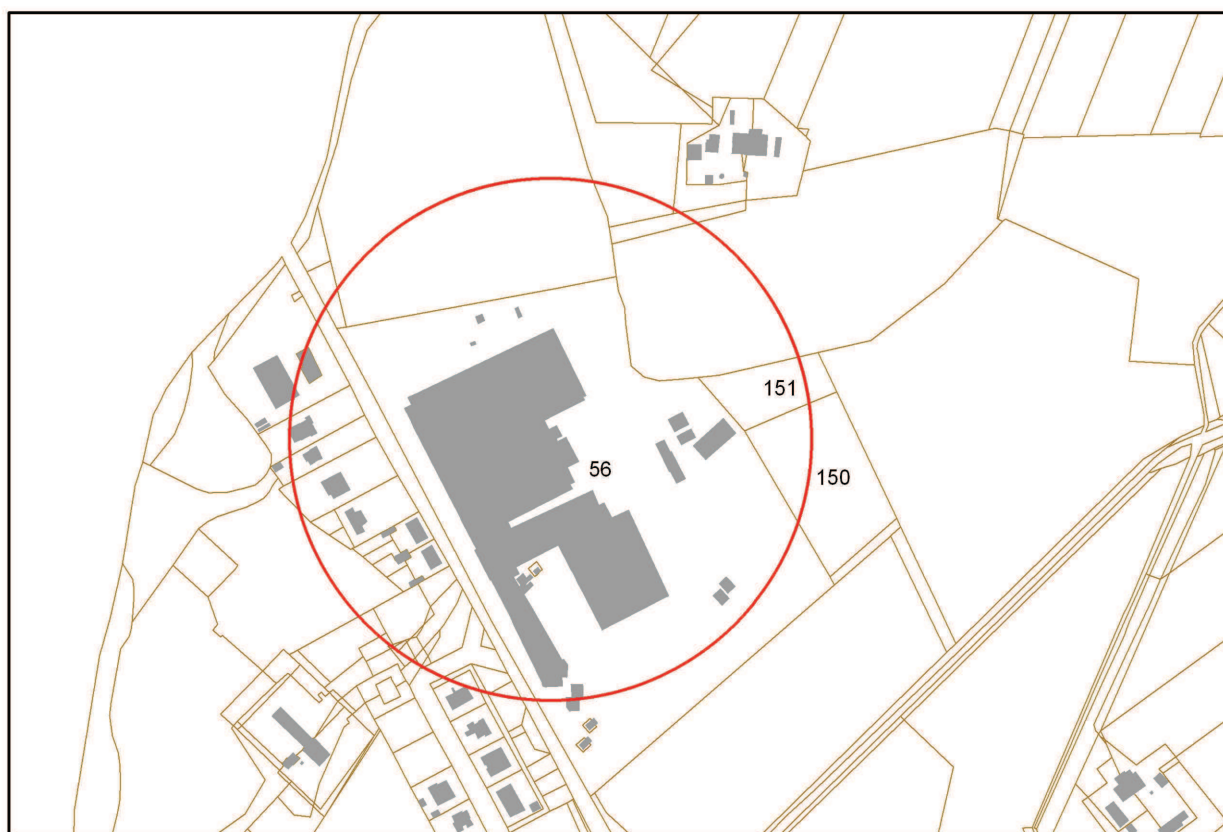
**inquadramento (scala 1:5000)**



scheda n°6

(Via Piandelmedico)

inquadramento catastale (scala 1:5000)

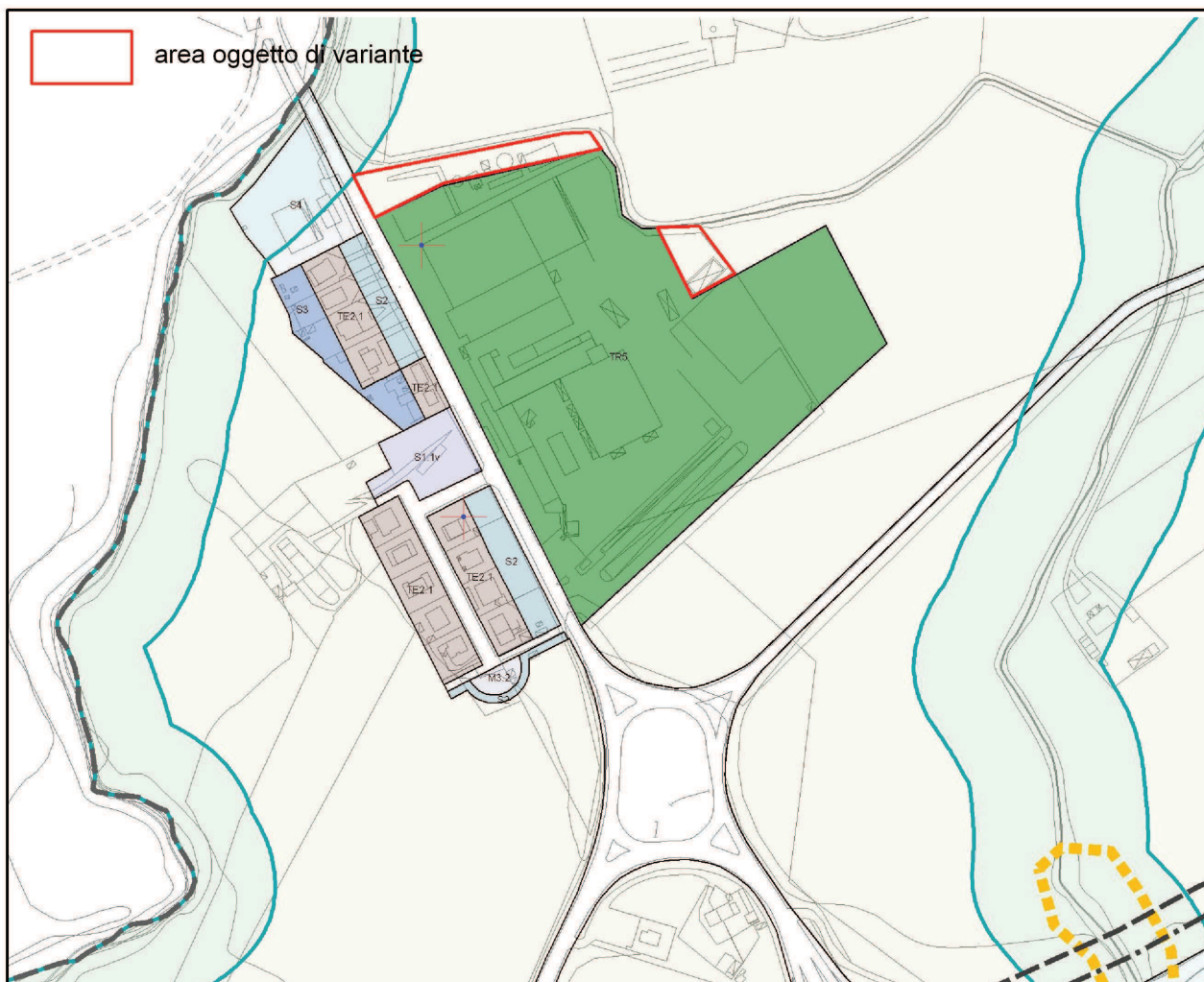


## Modifica azzonamento

scheda n°6

(Via Piandelmedico)

stralcio tavola 5p di azzonamento PRG vigente (scala 1:5000)



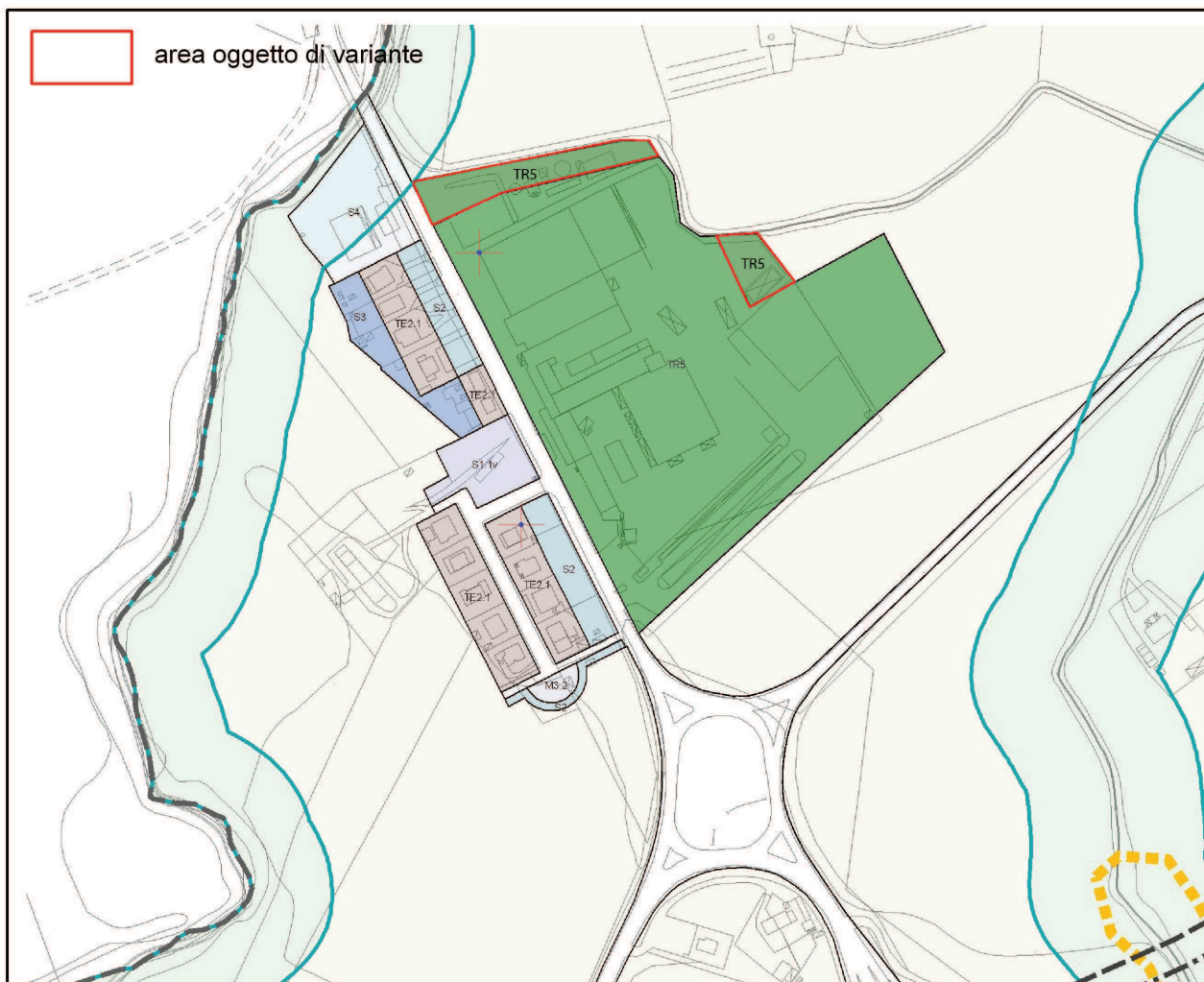


**Modifica azzonamento**

scheda n°6

(Via Piandelmedico)

**stralcio tavola 5p di azzonamento PRG variante (scala 1:5000)**



**COMUNE DI JESI**  
**Servizio Urbanistica**

**AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI (rettifica zonizzazioni)**

**SCHEDA N.** 07

**DATI GENERALI:**

RICHIEDENTE Vitali Lorena (proprietaria)  
UBICAZIONE via del Verziere  
RIFERIMENTI CATASTALI Foglio 82, particella 773  
PRESENTAZIONE RICHIESTA Data 19/05/2011 – Protocollo 18180

OGGETTO DELLA RICHIESTA: si chiede di estendere la zona di PRG TE2.1 anche al manufatto di pertinenza dell'edificio principale di proprietà, in quanto a servizio dell'abitazione e non utilizzato a fini agricoli.

**INQUADRAMENTO URBANISTICO:**

ZONA DI PRG: TR1 "area agricola" (art. 40 delle NTA). L'area ricade inoltre all'interno della Situazione n°5 "Prato – Verziere" (art. 83 delle NTA).

VINCOLI: L'area è soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/04 e ss.mm.ii. (tipologia del vincolo: ex DM 31/07/85).

RAPPORTO CON GLI STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI: rispetto al vigente PTCP l'area risulta ricadente nell'Ambito Territoriale Omogeneo V – fascia della continuità naturalistica. Rispetto al PPAR non risultano presenti ambiti di tutela né provvisori, né definitivi.

**PROPOSTA DELL'UFFICIO:**

La richiesta di modifica di azionamento così come formulata *non risulta accoglibile* in quanto la stessa non si configura come il completamento di un tessuto edilizio denso e consolidato, ma rappresenta un'addizione al tessuto stesso di una area che attualmente mantiene ancora, data la sua posizione a margine del sistema urbano forti caratteri di ruralità. Tuttavia, tenendo conto della condizione di area non più utilizzata a scopo agricolo ma di fatto ad uso pertinenziale di un fabbricato residenziale esistente, *si propone di modificare l'attuale destinazione agricola in S3 "verde privato ecologico" (art. 66 delle NTA), inedificabile.*

Rispetto alla pianificazione sovra locale si può affermare che la modifica di azionamento è coerente con gli indirizzi del PTCP relativi alla fascia della continuità naturalistica in quanto non prevede nuova edificazione, bensì conservazione della funzione ambientale riconosciuta dal piano provinciale.

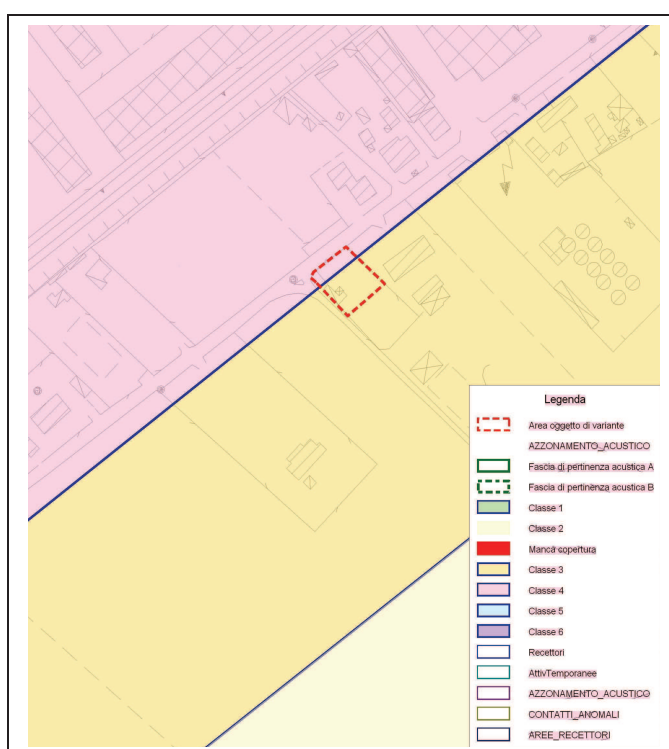
**ASPETTI DI COMPATIBILITA' GEOMORFOLOGICA (art. 13 L. 64/74)**

La modifica di non comporta l'inedificabilità dell'area con la conservazione degli eventuali volumi esistenti e pertanto non ha implicazioni sugli aspetti relativi alla compatibilità geomorfologica che è già stata verificata in sede di variante generale al PRG.

## VERIFICA CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

La modifica di azzonamento proposta dagli uffici considera che l'area in oggetto sostanzialmente non viene più utilizzata a scopo agricolo ma ad uso pertinenziale del fabbricato residenziale esistente. Tale area, da un punto di vista acustico è classificata, ai sensi del piano di Classificazione Acustica Comunale vigente, in parte in classe in Classe III, ossia in "Aree di tipo misto" quindi aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione con presenza di attività commerciali, uffici, limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, verosimilmente gran parte delle zone residenziali, commerciali e terziarie e per una porzione in Classe IV, "Aree ad intensa attività umana" cioè le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali. La modifica in S3 "verde privato ecologico" (art. 66 delle NTA), inedificabile non risulta in contrasto con la vigente zonizzazione acustica in quanto gli usi dell'area agricola e/o dell'area a verde privato sostanzialmente sono gli stessi da un punto di vista acustico.

### **Stralcio Piano Classificazione Acustica Comunale**



## VERIFICA DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE (art. 5 L.R. 14/2008)

Rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale della variante di cui all'art. 5 della L.R. 14/2008, si può affermare che la modifica di azzonamento:

- non altera l'ordinato sviluppo del territorio dal momento che non introduce di fatto nuova area edificabile;
- non interferisce con l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso, in quanto interessa un'area a margine tra l'area urbana e la campagna;
- non altera la qualità architettonica del tessuto costruito in quanto non prevede nuova edificazione;
- non altera in aumento la pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali, bensì tende a preservare gli elementi naturali anche se in un contesto ormai prevalentemente urbano.

## ULTERIORI ELABORATI DI PRG DA MODIFICARE:

Oltre alla tavola 5p di azionamento, dovranno inoltre essere aggiornati i seguenti elaborati di PRG:

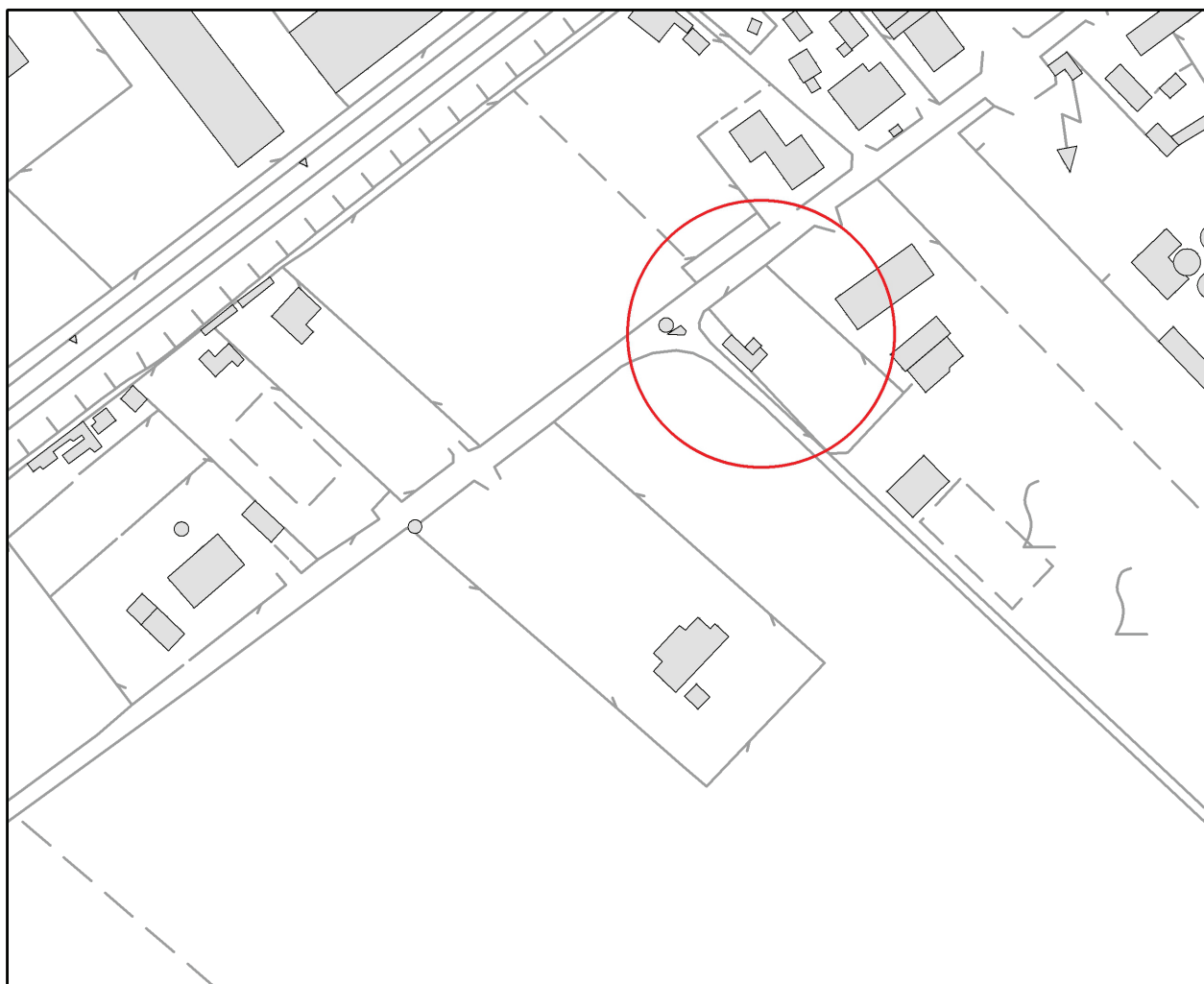
- tavola 6p;
- tavola 10p con passaggio da zona omogenea E a zona omogenea B in analogia con quella del fabbricato di cui costituisce pertinenza.

**Modifica azzonamento**

scheda n°7

(Via del Verziere)

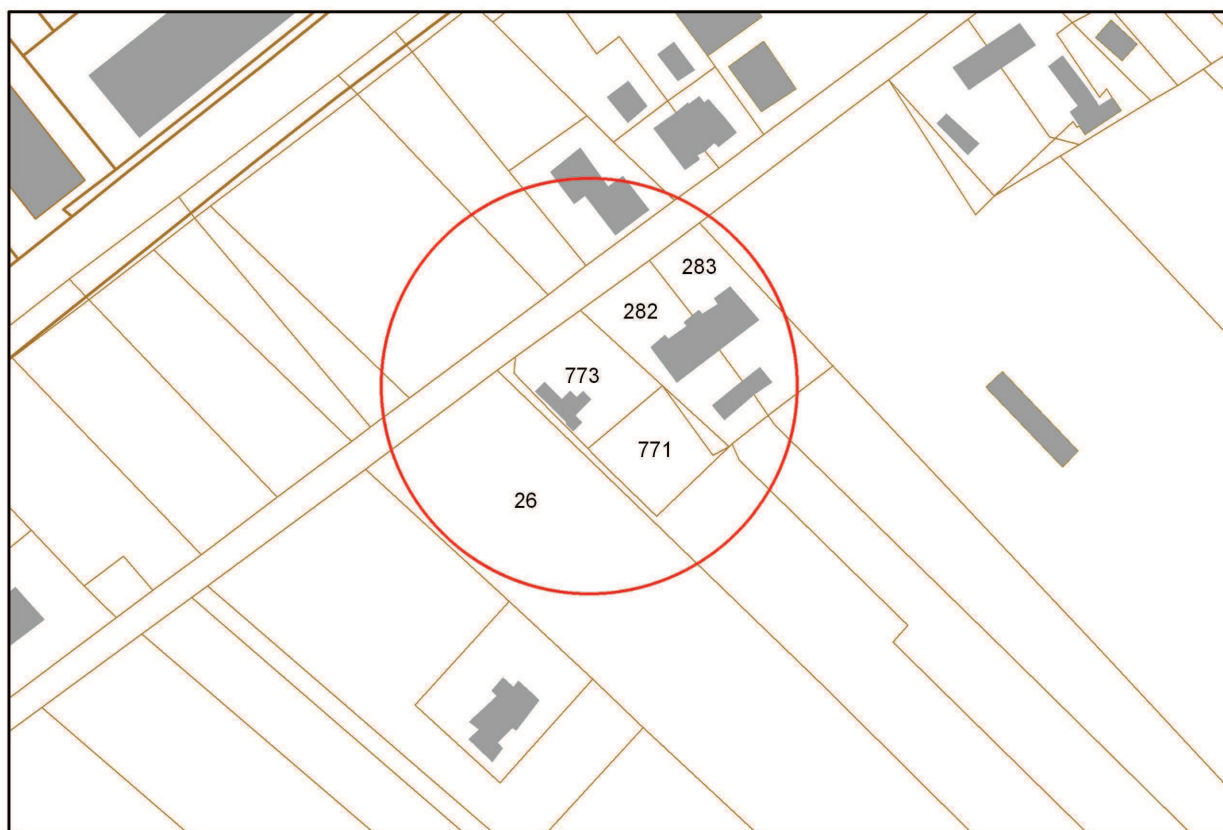
**inquadramento (scala 1:2000)**





scheda n°7  
(Via del Verziere)

inquadramento catastale (scala 1:2000)

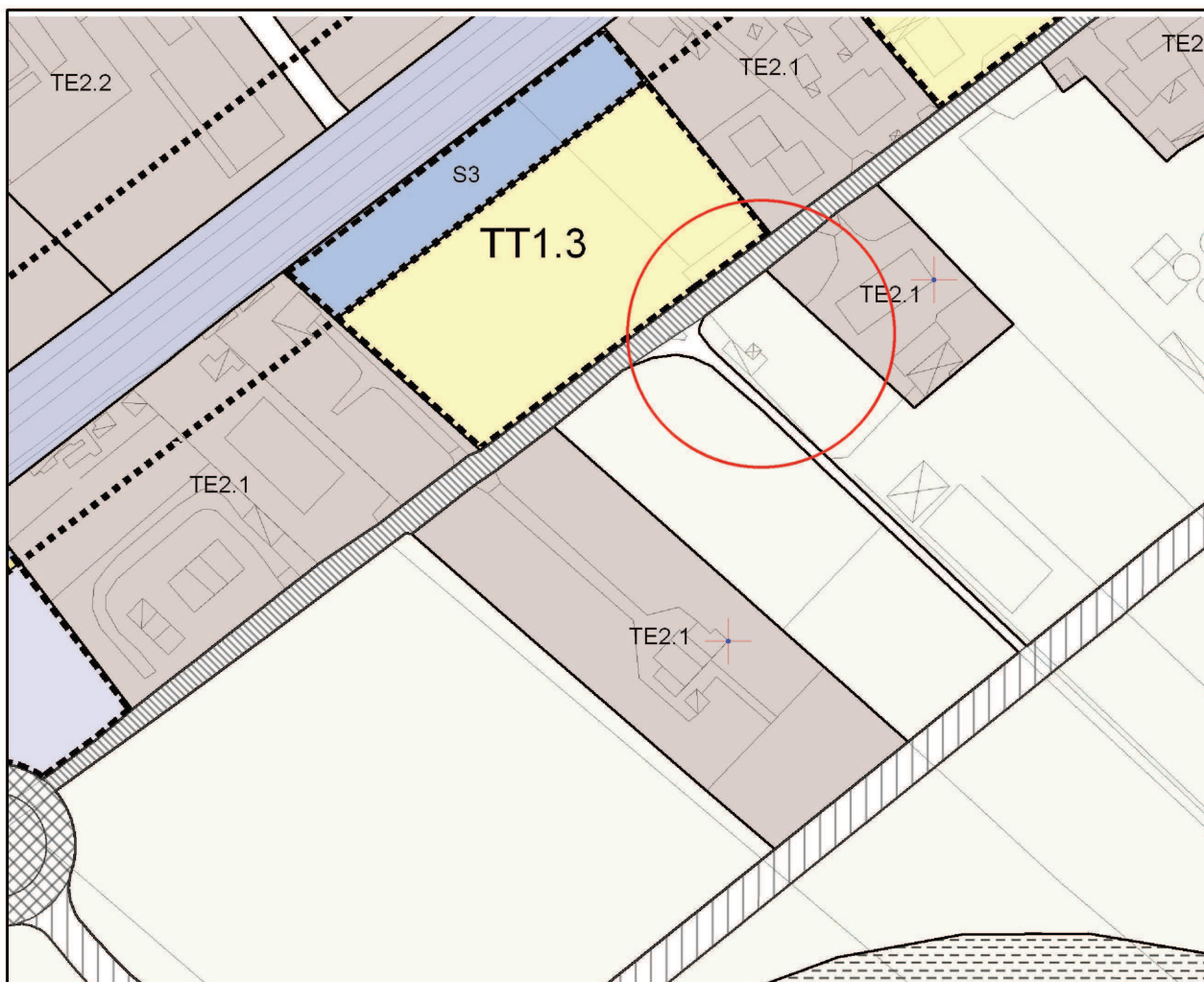


**Modifica azzonamento**

scheda n°7

(Via del Verziere)

**stralcio tavola 5p di azzonamento PRG vigente (scala 1:2000)**

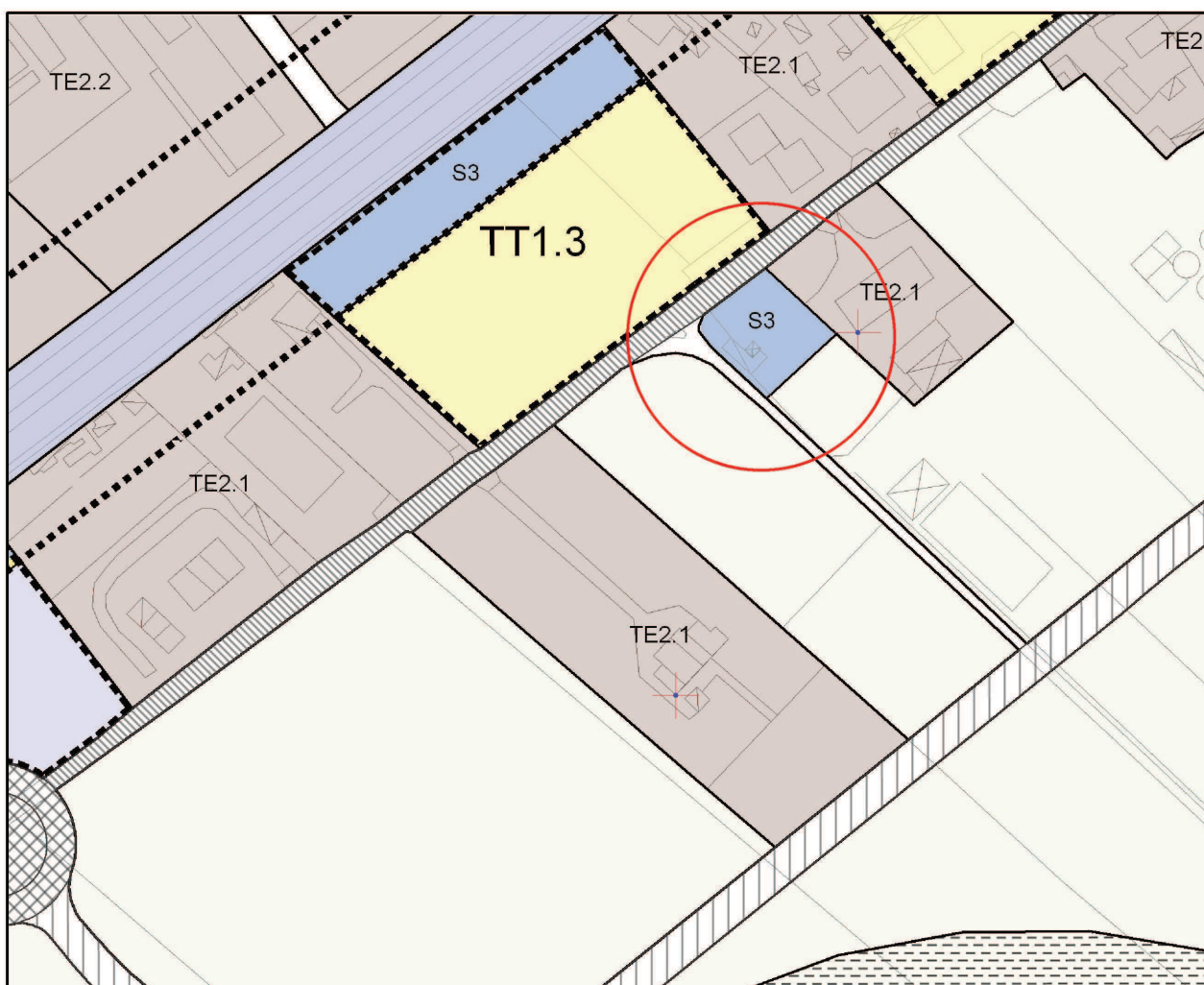


**Modifica azzonamento**

scheda n°7

(Via del Verziere)

**stralcio tavola 5p di azzonamento PRG variante (scala 1:2000)**



**COMUNE DI JESI**  
**Servizio Urbanistica**

**AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO (rettifica zonizzazione)**

**SCHEDA N.** 08

**DATI GENERALI:**

RICHIEDENTE Buschi Eugenio (proprietario)  
UBICAZIONE via Castelfidardo  
RIFERIMENTI CATASTALI Foglio 69 mappali 593 e 1042  
PRESENTAZIONE RICHIESTA Data 14/10/2011 – Protocollo 35929

OGGETTO DELLA RICHIESTA: considerato che il vigente PRG prevede per l'area di proprietà del richiedente, individuata catastalmente come sopra, una zonizzazione in parte come TE2.1 "città consolidata con prevalenza di residenza" con parziale campitura a lotto libero e in parte come TE1.3 "borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche", si richiede di modificare l'azzonamento TE1.3 in TE2.1 estendendo contestualmente la campitura di lotto libero secondo la planimetria allegata alla richiesta medesima.

**INQUADRAMENTO URBANISTICO:**

ZONA DI PRG: parte TE2.1 "città consolidata con prevalenza di residenza" (art. 30 delle NTA), parte TE1.3 "città storica - borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche" (art. 26 delle NTA).

VINCOLI: l'area non risulta interessata da alcun tipo di vincolo.

RAPPORTO CON GLI STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI: rispetto al vigente PTCP l'area risulta ricadente nell'Ambito Territoriale Omogeneo V. Rispetto al PPAR l'area risulta ricadere all'interno delle aree esenti di cui alla tavola integrazione II della Variante Generale al PRG.

**PROPOSTA DELL'UFFICIO:**

Il richiedente con propria osservazione alla Variante Generale al PRG – Progetto Comunale di Suolo datata 20/10/2006, assunta al protocollo comunale in data 24/10/2006 al n°34544, aveva già formulato la stessa richiesta in argomento, sulla quale il Consiglio Comunale, su proposta del progettista della variante, si era espresso negativamente. La motivazione del non accoglimento era data dal fatto che la Variante generale in questo caso specifico si era limitata a riproporre la situazione del PRG previgente.

Tuttavia, dall'analisi dello stato dei luoghi, risulta che la zonizzazione TE1.3 relativa ad una parte della proprietà del richiedente di fatto corrisponde all'area libera attualmente di pertinenza del fabbricato esistente ricadente in zona TE2.1. Pertanto si ritiene non appropriata l'attribuzione a tale area della zona TE1.3 che invece riguarda i fabbricati distribuiti sul fronte strada di Via Castelfidardo. Si ritiene pertanto *accoglibile* la richiesta di trasformare tale zona di PRG in area TE2.1, riducendo la zona TE1.3 all'edificazione storica che insiste nella restante parte dell'isolato. Per quanto riguarda invece la richiesta di estensione della superficie del lotto libero, la stessa *non può considerarsi accoglibile*, in quanto, trattandosi appunto di area di pertinenza del fabbricato esistente, la stessa non può essere conteggiata per generare nuova volumetria oltre a quella già presente.

Tale modifica comporta un ampliamento dell'area TE2.1 di circa 230 mq che tuttavia incide sul dimensionamento del PRG e richiede una specifica verifica della dotazione dello standard urbanistico per la quale si rimanda alla specifica trattazione all'interno della relazione di variante.

Non si ravvisano infine elementi di contrasto con la pianificazione sovralocale (PCTP) in quanto la variante opera all'interno del contesto urbano consolidato.



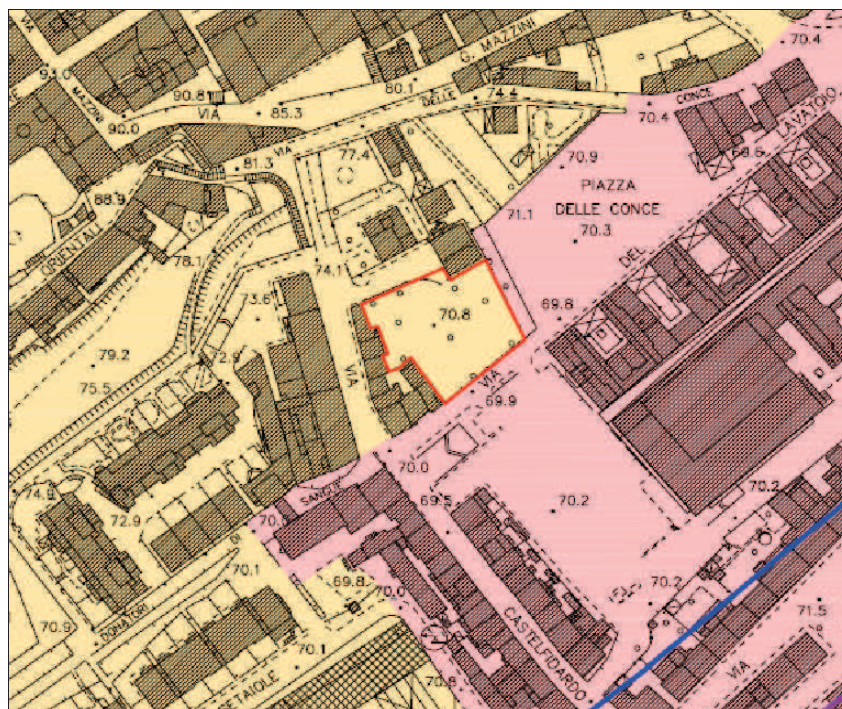
## **ASPETTI DI COMPATIBILITA' GEOMORFOLOGICA (art. 13 L. 64/74)**

La modifica di azzonamento determina il passaggio di una piccola area da zona A di recupero a zona B di completamento. Poiché tuttavia tale passaggio si consuma all'interno di un tessuto fortemente già urbanizzato ed edificato, data anche la sua modestia, si ritiene non necessario un approfondimento di tipo geomorfologico sull'area, rimandando alla fase esecutiva di eventuali interventi edilizi le necessarie indagini geologiche.

## **VERIFICA CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE**

La modifica di azzonamento in realtà non cambia nella sostanza la prevalente destinazione residenziale dell'area e pertanto risulta conforme al vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale che colloca tale zona in CLASSE III - Aree di tipo misto.

### **Stralcio Piano Classificazione Acustica Comunale**



## **VERIFICA DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE (art. 5 L.R. 14/2008)**

Rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale della variante di cui all'art. 5 della L.R. 14/2008, si può affermare che la modifica di azzonamento:

- non altera l'ordinato sviluppo del territorio in quanto opera all'interno di un comparto edificato;
- non interferisce con l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso, bensì restituisce il corretto azzonamento all'area pertinenziale di un edificio inserito nell'ambito del tessuto edificato di completamento;
- contribuisce a migliorare la qualità architettonica del tessuto e favorisce la spinta al rinnovo del patrimonio edilizio esistente, agevolando le trasformazioni consentite all'interno della città consolidata;
- non altera in aumento la pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali, in quanto non va ad interessare nuove aree da urbanizzare.

**ULTERIORI ELABORATI DI PRG DA MODIFICARE:**

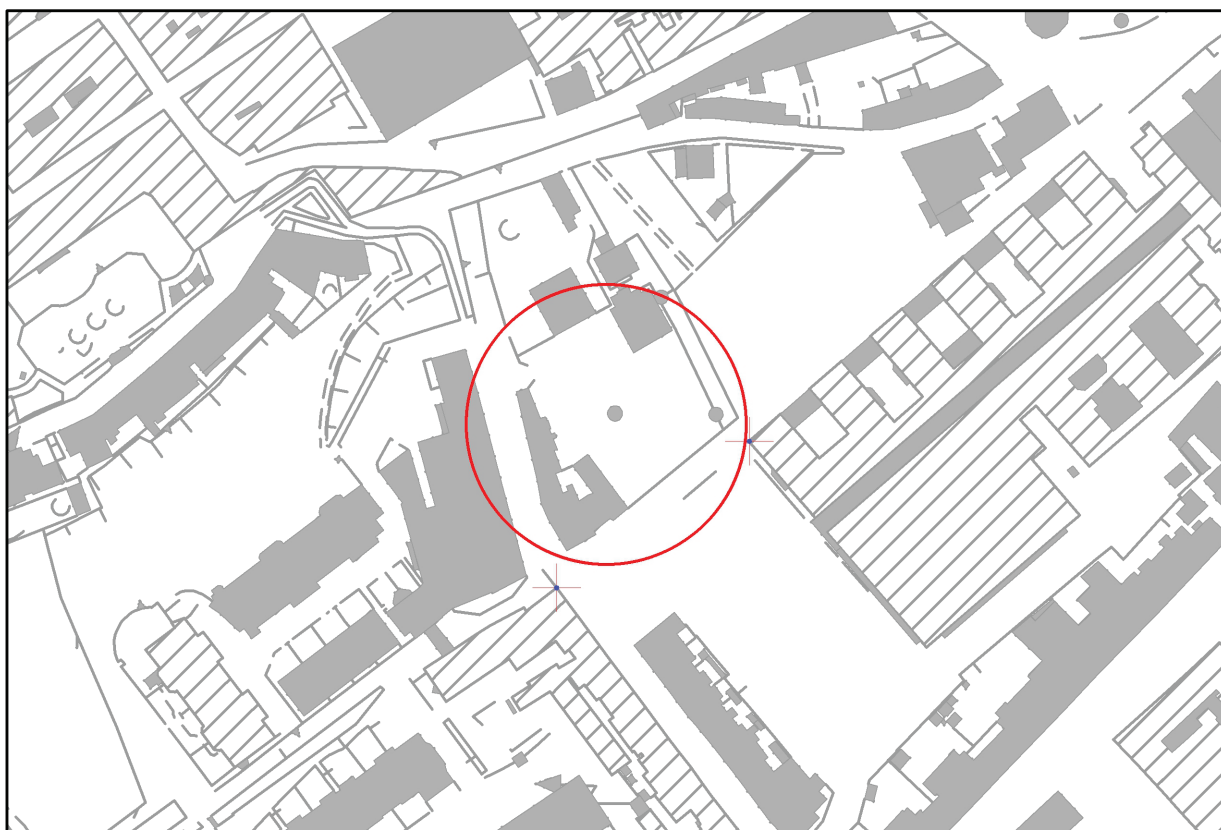
Oltre alla tavola 5p di azionamento, dovranno inoltre essere aggiornati i seguenti elaborati di PRG:

- tavola 6p;
- tavola 10p.

scheda n°8

(Via Castelfidardo)

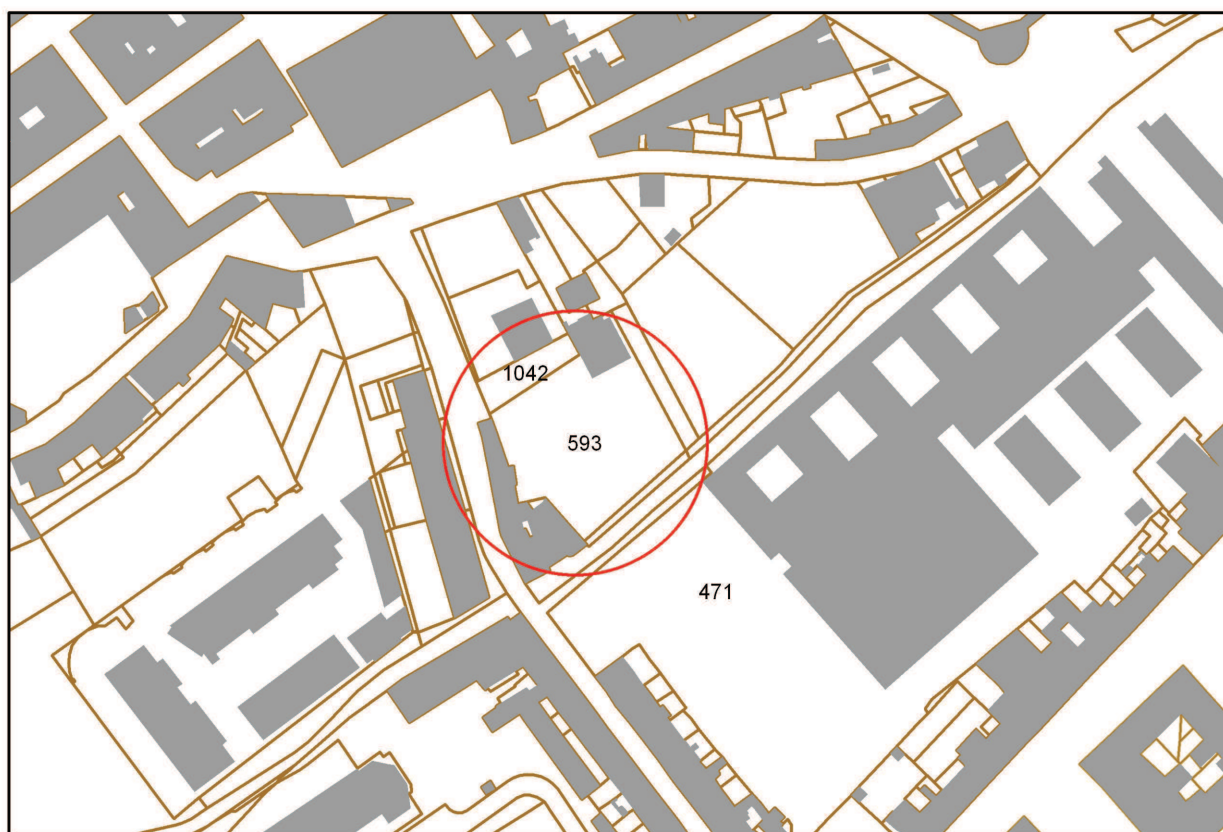
inquadramento (scala 1:2000)



scheda n°8

(Via Castelfidardo)

inquadramento catastale (scala 1:2000)

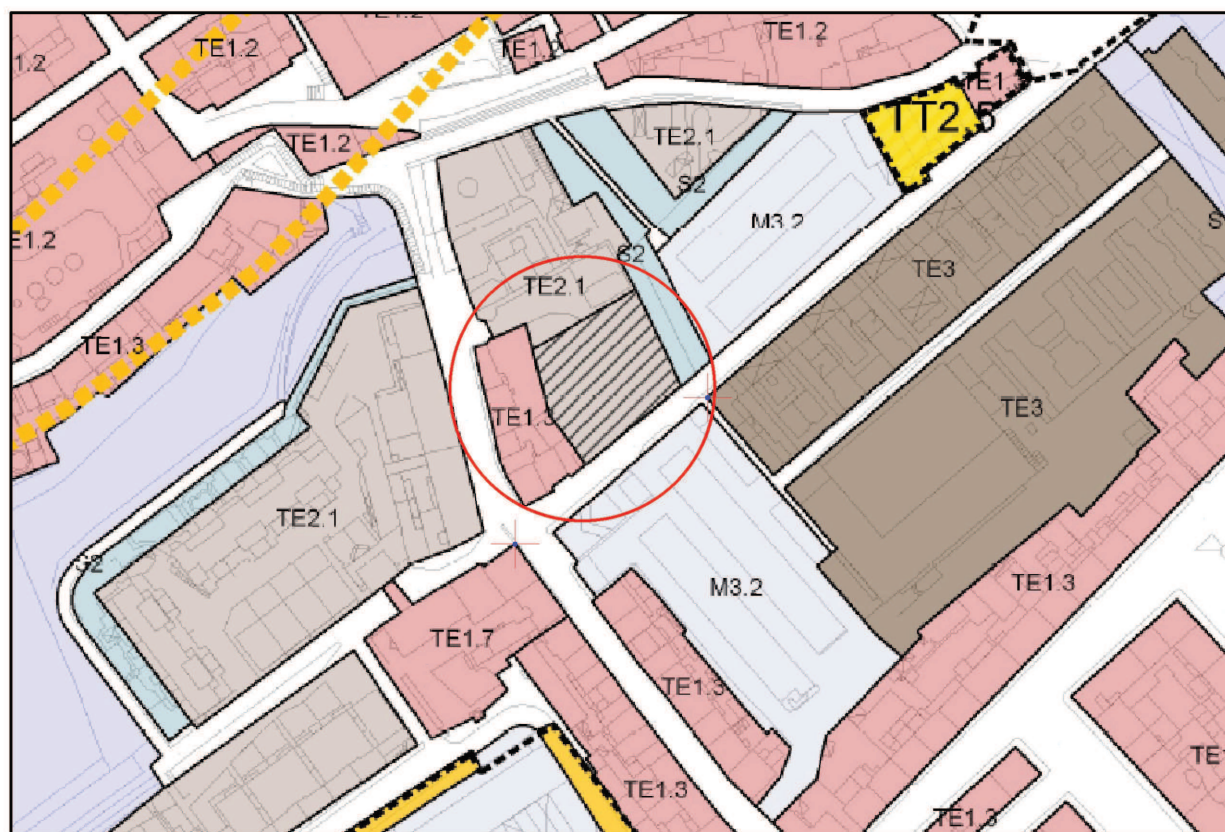




scheda n°8

(Via Castelfidardo)

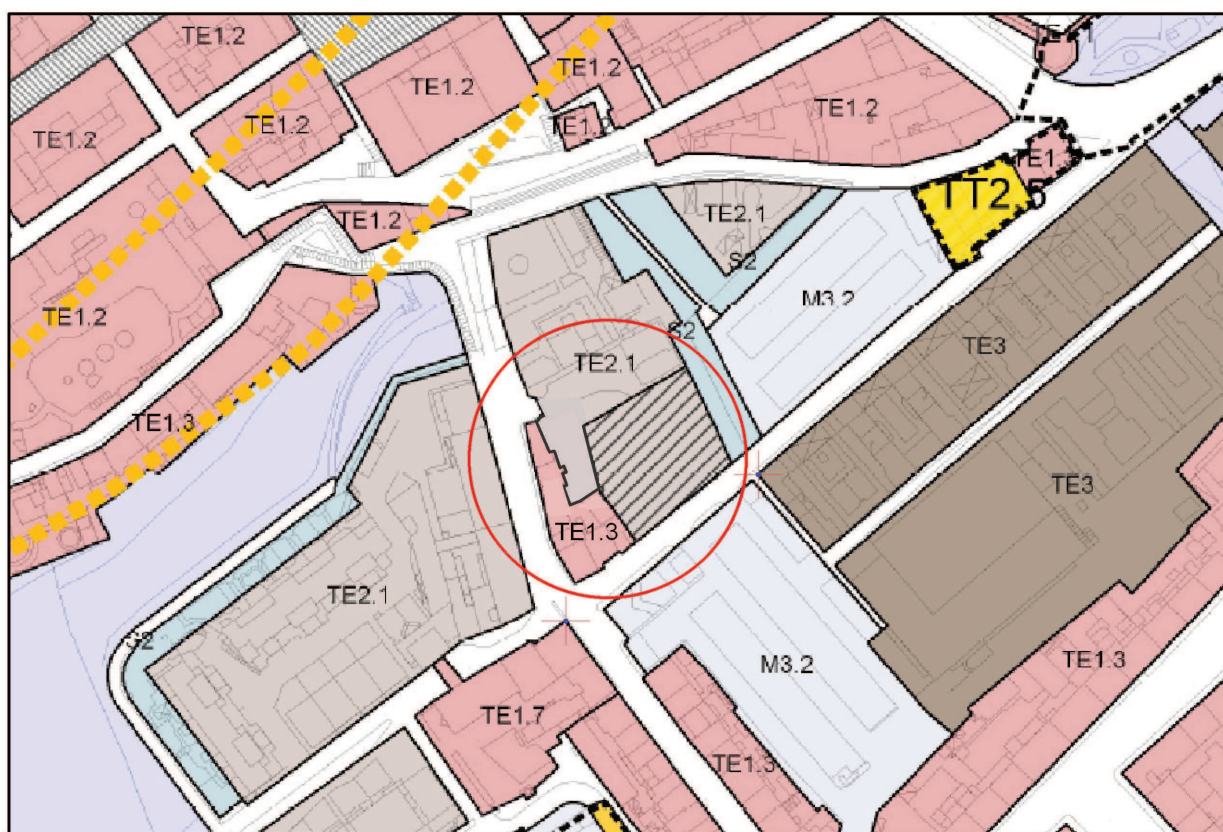
stralcio tavola 5p di azzonamento del PRG vigente (scala 1:2000)



scheda n°8

(Via Castelfidardo)

stralcio tavola 5p di azzonamento PRG variante (scala 1:2000)



**COMUNE DI JESI**  
**Servizio Urbanistica**

**RETTIFICHE E CORREZIONE ERRORI MATERIALI (norme tecniche di attuazione)**

SCHEDA N.

09

**1) ERRORE MATERIALE**

Considerato che l'ambito di nuova urbanizzazione TT1.11 Grotte di Frasassi 2 è stato oggetto di controdeduzione alle osservazioni della Provincia di Ancona e pertanto inserito nella fase di approvazione definitiva della Variante, tale ambito non è contemplato tra le zone omogenee di tipo C dell'elenco di cui all'articolo 4 delle NTA per mero errore materiale. Si propone pertanto la modifica del suddetto articolo mediante l'introduzione dell'ambito TT1.11 tra le zone omogenee di tipo C.

<b>PRG vigente</b>	<b>PRG proposta di variante</b>
<p>Art. 4 – Zone omogenee</p> <p>Le zone omogenee ex art. 2 del Decreto interministeriale n. 1444/1968 sono individuate nella tavola 10p secondo le seguenti corrispondenze rispetto all'articolazione prevista dal titolo III delle presenti norme e rappresentata nella tavola 5p:</p> <p>TE1, TR2.1, TR2.2 = zona A TE2, TE3, TT2, TT3, TR5, TR6 = zona B TT1.1-TT1.7, TT1.10 = zona C TT1.8, TT1.9, M3.1 = zona D TR1, TR2.3, TR3, TR4 = zona E S1.2 = zona F</p> <p>Le aree a servizi e attrezzature S non riconducibili alle zone F, le aree M3.2 a standard urbanistico (parcheggi pubblici) e le aree M3.5 costituiscono corredo delle diverse zone omogenee cui le aree stesse sono dedicate, come rappresentato nella tavola 10p.</p>	<p>Art. 4 – Zone omogenee</p> <p>Le zone omogenee ex art. 2 del Decreto interministeriale n. 1444/1968 sono individuate nella tavola 10p secondo le seguenti corrispondenze rispetto all'articolazione prevista dal titolo III delle presenti norme e rappresentata nella tavola 5p:</p> <p>TE1, TR2.1, TR2.2 = zona A TE2, TE3, TT2, TT3, TR5, TR6 = zona B TT1.1-TT1.7, TT1.10, <b>TT1.11</b> = zona C TT1.8, TT1.9, M3.1 = zona D TR1, TR2.3, TR3, TR4 = zona E S1.2 = zona F</p> <p>Le aree a servizi e attrezzature S non riconducibili alle zone F, le aree M3.2 a standard urbanistico (parcheggi pubblici) e le aree M3.5 costituiscono corredo delle diverse zone omogenee cui le aree stesse sono dedicate, come rappresentato nella tavola 10p.</p>

## 2) RETTIFICA

Preso atto che con Delibera di Consiglio Comunale n. 226 del 19/12/2008 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica, in sostituzione del precedente Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati, si propone di aggiornare l'articolo 26 delle NTA che rimanda allo strumento attuativo che disciplina tutte le zone della città storica come di seguito riportato.

PRG vigente	PRG proposta di variante
<p>Art. 26 – Città storica TE1</p> <p>1. La Città storica TE1 individua le parti del Territorio urbano edificato nelle quali si riconoscono caratteri fisici di valore architettonico, storico e documentale da preservare.</p> <p>2. La disciplina urbanistica della Città storica TE1 fa proprie le disposizioni del Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati definitivamente approvate con Deliberazione del Consiglio comunale n. 84 del 6/5/2005.</p> <p>...omissis.</p>	<p>Art. 26 – Città storica TE1</p> <p>1. La Città storica TE1 individua le parti del Territorio urbano edificato nelle quali si riconoscono caratteri fisici di valore architettonico, storico e documentale da preservare.</p> <p>2. La disciplina urbanistica della Città storica TE1 fa proprie le disposizioni del Piano <del>di Recupero Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati</del> <b>Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica</b> definitivamente approvate con Deliberazione del Consiglio comunale n. 84 del 6/5/2005 <b>226 del 19/12/2008.</b></p> <p>...omissis.</p>



### 3) RETTIFICA

In riferimento all'articolo 27 delle NTA si rileva un mero errore materiale relativamente al comma 1 in quanto nella versione adottata della Variante (Del. C.C. n.116 del 28 Luglio 2006) si specificava che le aree TE1.7, in quanto edifici di valore storico e architettonico, erano stati individuati solamente in parte con provvedimento della Soprintendenza. La locuzione "in parte" non compare nella versione approvata con Delibera di C.C. n. 227/2008 e si propone pertanto di reinserirla tenuto conto anche del fatto che, nella fase di controdeduzione, al paragrafo N8 della relazione allegata alla delibera 56/2007, si dichiara che l'articolo 27 non viene modificato.

Si fa presente inoltre che lo stesso articolo è oggetto di ulteriore modifica mediante apposita variante parziale al PRG adottata dal Consiglio Comunale con atto n°42 del 04/03/2011 e il cui iter non è ancora concluso. Per i contenuti di tale modifica si rimanda alla variante medesima.

<b>PRG vigente</b> (versione approvata con D.C.C. n°227/2008)	<b>PRG proposta di variante</b>
<p>Art. 27 – Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano TE1.7</p> <p>1. Le aree TE1.7 individuano singoli edifici e complessi unitari all'interno del territorio urbano costituenti oggetti detentori in sé di valore storico e documentale, beni già individuati con specifico provvedimento dalla competente autorità.</p> <p>...omissis.</p>	<p>Art. 27 – Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano TE1.7</p> <p>1. Le aree TE1.7 individuano singoli edifici e complessi unitari all'interno del territorio urbano costituenti oggetti detentori in sé di valore storico e documentale, beni <b>in parte</b> già individuati con specifico provvedimento dalla competente autorità.</p> <p>...omissis.</p>

#### 4) RETTIFICA

Si propone di modificare gli articoli 30 e 31 inserendo la specifica e chiarisce le modalità di aggiornamento della mappatura dei lotti liberi della città consolidata con i relativi criteri di ammissibilità. Tali criteri sono stati peraltro già utilizzati nell'ambito della variante parziale al PRG adottata dal Consiglio Comunale con atto n°149 del 29/09/2011 con iter in corso. In particolare la modifica interessa i commi 3 e 4 dell'articolo 30 ed i commi 4 e 5 dell'articolo 31 come di seguito riportato.

PRG vigente	PRG proposta di variante
<p>Art. 30 – Città consolidata con prevalenza di residenza TE2.1</p> <p>omissis...</p> <p>3. Tipi di intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione sono consentiti nei limiti di cui al successivo comma 6; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui al successivo comma 6, nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola 5p come "lotti liberi".</p> <p>4. I lotti esistenti alla data del 30 aprile 2006, non individuati come "lotti liberi" sulla tavola 5p, non possono essere frazionati a scopo edificatorio.</p> <p>...omissis.</p>	<p>Art. 30 – Città consolidata con prevalenza di residenza TE2.1</p> <p>omissis...</p> <p>3. Tipi di intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione sono consentiti nei limiti di cui al successivo comma 6; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui al successivo comma 6, nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola 5p come "lotti liberi".</p> <p><b>L'individuazione cartografica di cui al punto precedente è periodicamente aggiornata sulla base delle richieste pervenute ai competenti uffici comunali previa verifica delle seguenti condizioni:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lotto catastalmente individuato alla data del <b>30/04/2006;</b></li> <li>- <b>documentato inutilizzo dell'area per precedenti interventi edificatori;</b></li> <li>- <b>accessibilità diretta del lotto dalla viabilità pubblica.</b></li> </ul> <p>4. I lotti esistenti alla data del 30 aprile 2006, non individuati come "lotti liberi" sulla tavola 5p, non possono essere frazionati a scopo edificatorio, <b>intendendo per frazionamento qualsiasi suddivisione degli stessi finalizzata ad interventi di nuova edificazione.</b></p> <p>...omissis.</p>

PRG vigente	PRG proposta di variante
<p>Art. 31 – Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2</p> <p>omissis...</p> <p>4. Tipi d'intervento consentiti: manutenzione</p>	<p>Art. 31 – Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2</p> <p>omissis...</p> <p>4. Tipi d'intervento consentiti: manutenzione</p>

<p>ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l'ampliamento è consentito nei limiti di cui al successivo comma 8; la demolizione con ricostruzione è consentita nei limiti di cui ai successivi commi 8 e 10; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui ai successivi commi 8 e 10, nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola 5p come "lotti liberi".</p> <p>5. I lotti esistenti alla data del 30 aprile 2006, non individuati come "lotti liberi" sulla tavola 5p, non possono essere frazionati a scopo edificatorio.</p> <p>...omissis.</p>	<p>ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l'ampliamento è consentito nei limiti di cui al successivo comma 8; la demolizione con ricostruzione è consentita nei limiti di cui ai successivi commi 8 e 10; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui ai successivi commi 8 e 10, nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola 5p come "lotti liberi".</p> <p><b>L'individuazione cartografica di cui al punto precedente è periodicamente aggiornata sulla base delle richieste pervenute ai competenti uffici comunali previa verifica delle seguenti condizioni:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lotto catastalmente individuato alla data del 30/04/2006;</li> <li>- documentato inutilizzo dell'area per precedenti interventi edificatori;</li> <li>- accessibilità diretta del lotto dalla viabilità pubblica.</li> </ul> <p>5. I lotti esistenti alla data del 30 aprile 2006, non individuati come "lotti liberi" sulla tavola 5p, non possono essere frazionati a scopo edificatorio, <b>intendendo per frazionamento qualsiasi suddivisione degli stessi finalizzata ad interventi di nuova edificazione.</b></p> <p>...omissis.</p>
--	--

## 5) ERRORE MATERIALE ED ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA REGIONALE

La presente modifica si articola in 2 punti:

1. Con la Delibera di Consiglio Comunale n. 140 del 26/06/2009 è stato approvato, tra l'altro, l'adeguamento della variante generale al PRG al rilievo della Provincia di Ancona di cui alla scheda n°3 del parere del C.T.P. n°43/2008, mediante stralcio della porzione dell'ambito TT1.3 Verziere ricadente nella fascia della continuità naturalistica del PTCP. In tale occasione è stata anche modificata la percentuale dei costi per la realizzazione della nuova strada del Verziere a carico dei lottizzanti degli ambiti TT1.3 e TT1.10 pari al 28%. Tale percentuale, correttamente riportata al comma 8 dell'art. 35 delle NTA per l'ambito TT1.3 non è stata aggiornata per l'ambito TT1.10. La proposta pertanto prevede la correzione di tale percentuale.

2. Ai sensi dell'art. 7 comma 2 lettera a) della L.R. 22 del 23/11/2011 è stabilito che negli ambiti soggetti a perequazione urbanistica " *i diritti edificatori e gli oneri relativi sono attribuiti in percentuale del complessivo valore della proprietà di ciascuno, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree dallo strumento urbanistico. Il valore delle aree è stabilito dal Comune sulla base dei parametri per l'applicazione dell'Imposta comunale sugli immobili (ICI)*". Ritenuto opportuno adeguare l'attuale norma tecnica di attuazione del P.R.G. alla sopravvenuta disposizione legislativa regionale di cui sopra nel senso di esplicitare tale meccanismo di attribuzione dei diritti edificatori in ambiti perequati, con particolare riferimento all'ambito di nuova urbanizzazione TT1.1 Appennini Alta 2 – Appennini Alta 2bis – Piccità, per il quale è previsto che tali diritti (per la sola edilizia residenziale privata) siano ripartiti in base al valore dei suoli, la presente modifica consiste nell'adeguare, nel caso dell'ambito di nuova urbanizzazione TT1.1 Appennini Alta 2 – Appennini Alta 2 bis – Piccità, unico caso in cui attualmente è stabilito che l'edilizia residenziale privata sia ripartita in base al valore dei suoli (con conseguente diverso livello di tassazione ICI tra i tre sub ambiti), il criterio di tale ripartizione a quanto definito dalla medesima legge regionale, estendendo tale principio anche alla quota di edilizia sociale. **A seguito dell'accoglimento parziale in sede di adozione definitiva di cui alla Delibera di C. C. n°1 del 11/01/2013 delle osservazioni presentate dai proprietari del sub ambito Piccità (prot. n°25429 del 16/07/2012) e Immobiliare Paradiso srl (prot. n°25502 del 17/07/2012) si riporta la modifica del testo dell'art. 35 comma 8 delle NTA che, pur eliminando il riferimento esplicito all'art. 7 della L.R. 22/2011, la quale in generale si riferisce alle zone soggette a PORU, chiarisce cosa lo strumento urbanistico generale intende per "valore dei suoli" applicato all'ambito TT1.1.**

PRG vigente	PRG proposta di variante adottata
<p>Art. 35 – Ambiti di nuova urbanizzazione TT1</p> <p>omissis...</p> <p>8. Quantità e Situazioni</p> <p>TT1.1 – Appennini alta 2-Appennini Alta 2bis-Piccità: Sul complessiva 8.200 mq, residenziale (cui si aggiungono 5.081 mq di edilizia residenziale sociale) ripartita in proporzione al valore dei suoli.</p> <p>I diritti edificatori per edilizia residenziale sociale sono ripartiti come segue:</p> <p>3.500 mq. di Sul sono uniformemente attribuiti alle proprietà comprese nell'ambito; 1.581 mq sono generati nelle aree a standard individuate</p>	<p>Art. 35 – Ambiti di nuova urbanizzazione TT1</p> <p>omissis...</p> <p>8. Quantità e Situazioni</p> <p>TT1.1 – Appennini alta 2-Appennini Alta 2bis-Piccità: Sul complessiva 8.200 mq, residenziale (<del>cui si aggiungono</del> e 5.081 mq di edilizia residenziale sociale) ripartite in proporzione al valore dei suoli <b>secondo i criteri di cui all'art. 7 comma 2 lettera a) della L.R. 22 del 23/11/2011.</b></p> <p>I diritti edificatori per edilizia residenziale sociale sono ripartiti come segue:</p> <p>3.500 mq. di Sul sono <del>uniformemente</del> attribuiti</p>



<p>sulla tavola 5p.</p> <p>...omissis...</p> <p>TT1.10- Verziere 2 : Sul complessiva 5.797 mq, residenziale, di cui 2.600 per edilizia residenziale sociale.</p> <p>3.365 mq di standard urbanistici devono essere reperiti all'interno dell'ambito come cartograficamente indicato nella tavola 5p. La partecipazione per il 40% dei costi (pro quota d'ambito con TT1.3 - Verziere) nella realizzazione del nuovo tratto stradale del Verziere costituisce opera di complemento essenziale all'operazione di trasformazione urbanistica.</p> <p>Indirizzi, prescrizioni specifiche e progettuali: Situazione "Prato-Verziere" (art. 83 e tavola 6p).</p> <p>...omissis.</p>	<p>alle proprietà comprese nell'ambito; 1.581 mq sono generati nelle aree a standard individuate sulla tavola 5p.</p> <p>omissis...</p> <p>TT1.10- Verziere 2 : Sul complessiva 5.797 mq, residenziale, di cui 2.600 per edilizia residenziale sociale.</p> <p>3.365 mq di standard urbanistici devono essere reperiti all'interno dell'ambito come cartograficamente indicato nella tavola 5p. La partecipazione per il <del>40%</del> <b>28%</b> dei costi (pro quota d'ambito con TT1.3 - Verziere) nella realizzazione del nuovo tratto stradale del Verziere costituisce opera di complemento essenziale all'operazione di trasformazione urbanistica.</p> <p>Indirizzi, prescrizioni specifiche e progettuali: Situazione "Prato-Verziere" (art. 83 e tavola 6p).</p> <p>...omissis.</p>
---	--

### PRG controdedotto

<p>Art. 35 – Ambiti di nuova urbanizzazione TT1</p> <p>omissis...</p> <p>8. Quantità e Situazioni</p> <p>TT1.1 – Appennini alta 2-Appennini Alta 2bis-Piccitù: Sul complessiva 8.200 mq, residenziale (<del>cui si aggiungono</del> e 5.081 mq di edilizia residenziale sociale) <del>ripartite in proporzione al valore dei suoli secondo i criteri di cui all'art. 7 comma 2 lettera a) della L.R. 22 del 23/11/2011</del> <b>in base ai parametri per l'applicazione dell'imposta sugli immobili stabilita dal Comune.</b></p> <p>I diritti edificatori per edilizia residenziale sociale sono ripartiti come segue:</p> <p>3.500 mq. di Sul sono <del>uniformemente</del> attribuiti alle proprietà comprese nell'ambito; 1.581 mq sono generati nelle aree a standard individuate sulla tavola 5p.</p> <p>omissis...</p> <p>TT1.10- Verziere 2 : Sul complessiva 5.797 mq, residenziale, di cui 2.600 per edilizia residenziale sociale.</p> <p>3.365 mq di standard urbanistici devono essere reperiti all'interno dell'ambito come cartograficamente indicato nella tavola 5p. La partecipazione per il <del>40%</del> <b>28%</b> dei costi (pro quota d'ambito con TT1.3 - Verziere) nella realizzazione del nuovo tratto stradale del Verziere costituisce opera di complemento essenziale all'operazione di trasformazione urbanistica.</p> <p>Indirizzi, prescrizioni specifiche e progettuali: Situazione "Prato-Verziere" (art. 83 e tavola 6p).</p> <p>...omissis.</p>
--

## 6) ERRORE MATERIALE

Si propone di modificare il comma 1 dell'art. 37 mediante l'eliminazione del primo capoverso in quanto non pertinente alle aree TT2.5 ma riferito alle aree TT1.10 disciplinate dall'articolo 35 delle NTA. Tale errore deriva dal fatto che nella versione adottata delle norme gli ambiti TT2.5 e TT1.10 erano entrambi disciplinati dall'articolo 37, mentre nella successiva fase di approvazione gli ambiti TT1.10 sono stati eliminati quali aree di nuova edificazione di tipo generico, essendo stato introdotto uno specifico ambito TT1.10 Verziere 2 che risulta nell'elenco degli ambiti di nuova urbanizzazione di cui all'articolo 35 delle NTA.

Si fa presente inoltre che lo stesso articolo è oggetto di ulteriore modifica mediante apposita variante parziale al PRG adottata dal Consiglio Comunale con atto n°42 del 04/03/2011 e il cui iter non è ancora concluso. Per i contenuti di tale modifica si rimanda alla variante medesima.

<b>PRG vigente</b> (versione approvata con D.C.C. n°227/2008)	<b>PRG proposta di variante</b>
<p>Art. 37 - Aree di ristrutturazione TT2.5</p> <p>1. Nelle Aree di nuova edificazione TT1.10 sono ammessi interventi di nuova costruzione a seguito dell'approvazione di piano attuativo. Nelle Aree di ristrutturazione TT2.5, oltre a interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, demolizione (senza ricostruzione) delle superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario (sempre ammessi con intervento diretto), sono consentiti, a seguito dell'approvazione di piano di recupero, interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione (ferme restando le disposizioni per le aree TE1 della Città storica eventualmente ricomprese all'interno del perimetro dell'area TT2.5).</p> <p>...omissis.</p>	<p>Art. 37 - Aree di ristrutturazione TT2.5</p> <p>1. <del>Nelle Aree di nuova edificazione TT1.10 sono ammessi interventi di nuova costruzione a seguito dell'approvazione di piano attuativo.</del> Nelle Aree di ristrutturazione TT2.5, oltre a interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, demolizione (senza ricostruzione) delle superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario (sempre ammessi con intervento diretto), sono consentiti, a seguito dell'approvazione di piano di recupero, interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione (ferme restando le disposizioni per le aree TE1 della Città storica eventualmente ricomprese all'interno del perimetro dell'area TT2.5).</p> <p>...omissis.</p>

## 7) RETTIFICA

In riferimento al territorio rurale si propone di inserire in coda all'articolo 39 il quarto comma dell'articolo 59 relativo alle Isole della produzione, in quanto il divieto di insediare le industrie insalubri in zona agricola deve essere riportato nell'articolo che disciplina l'intero territorio agricolo. La modifica proposta consiste pertanto nell'aggiungere un comma 13 all'articolo 39 che riprende testualmente quanto riportato nel comma 4 dell'articolo 59 e nell'eliminare di conseguenza il comma 4 dell'articolo 59. **A seguito dell'accoglimento parziale in sede di adozione definitiva di cui alla Delibera di C. C. n°1 del 11/01/2013 dell'osservazione presentata dalla COOPERLAT Soc. Coop. Agr. (prot. n°20077 del 05/06/2012) si riporta la modifica del testo dell'art. 59 delle NTA.**

PRG vigente	PRG adozione / controdedotto
<p>Art. 39 – Territorio rurale TR</p> <p>omissis...</p>	<p>Art. 39 – Territorio rurale TR</p> <p>omissis...</p> <p>13. In territorio rurale TR non è consentita la localizzazione di industrie classificate come insalubri di I e II classe negli appositi elenchi ministeriali. Tali attività (compresi gli impianti di stoccaggio e recupero di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi) dovranno collocarsi nelle aree a destinazione produttiva in territorio urbano edificato TE e territorio urbano di trasformazione TT, verificatane la compatibilità con le attività circostanti e previo parere dei competenti uffici. La localizzazione è subordinata a uno studio geolitologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio comunale che attesti l'idoneità della destinazione d'uso, ne valuti esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste e i requisiti tecnologici da garantirsi.</p>

PRG vigente	PRG adozione
<p>Art. 59 – Isole della produzione TR5</p> <p>omissis...</p> <p>4. In territorio rurale TR non è consentita la localizzazione di industrie classificate come insalubri di I e II classe negli appositi elenchi ministeriali. Tali attività (compresi gli impianti di stoccaggio e recupero di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi) dovranno collocarsi nelle aree a destinazione produttiva in territorio urbano edificato TE e territorio urbano di trasformazione TT, verificatane la compatibilità</p>	<p>Art. 59 – Isole della produzione TR5</p> <p>omissis...</p> <p><del>4. In territorio rurale TR non è consentita la localizzazione di industrie classificate come insalubri di I e II classe negli appositi elenchi ministeriali. Tali attività (compresi gli impianti di stoccaggio e recupero di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi) dovranno collocarsi nelle aree a destinazione produttiva in territorio urbano edificato TE e territorio urbano di trasformazione TT, verificatane la compatibilità con le attività</del></p>

con le attività circostanti e previo parere dei competenti uffici. La localizzazione è subordinata a uno studio geolitologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio comunale che attesti l'idoneità della destinazione d'uso, ne valuti esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste e i requisiti tecnologici da garantirsi.

~~circostanti e previo parere dei competenti uffici. La localizzazione è subordinata a uno studio geolitologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio comunale che attesti l'idoneità della destinazione d'uso, ne valuti esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste e i requisiti tecnologici da garantirsi.~~

### PRG controdedotto

Art. 59 – Isole della produzione TR5

omissis...

- ~~In territorio rurale TR non è consentita la localizzazione di industrie classificate come insalubri di I e II classe negli appositi elenchi ministeriali. Tali attività (compresi gli impianti di stoccaggio e recupero di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi) dovranno collocarsi nelle aree a destinazione produttiva in territorio urbano edificato TE e territorio urbano di trasformazione TF, verificatane la compatibilità con le attività circostanti e previo parere dei competenti uffici. La localizzazione è subordinata a uno studio geolitologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio comunale che attesti l'idoneità della destinazione d'uso, ne valuti esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste e i requisiti tecnologici da garantirsi.~~ **Per l'area TR5 sita in prossimità dello svincolo Jesi-Ovest della SS76, nel caso di sfruttamento della superficie utile lorda eccedente i 20.439 mq, dovrà essere reperita una superficie minima di mq 462 da destinare a parcheggio pubblico mediante sottoscrizione di apposito atto di servitù d'uso pubblico.**

## 8) ERRORE MATERIALE

Trattasi della correzione di un mero errore materiale, sulla base di quanto meglio specificato nella scheda n. 32 della Relazione istruttoria sui rilievi del PTCP allegata alla Delibera di Consiglio Comunale n. 227 del 19/12/2008 che si allega alla presente scheda istruttoria.

PRG vigente	PRG proposta di variante
<p>Articolo 41 – Elementi e aree rurali di pregio TR2</p> <p>1. Costituiscono elementi e aree di pregio del territorio rurale quelli individuati con sigla e/o con apposita rappresentazione grafica, ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- gli Edifici di valore storico documentale in territorio rurale TR2.1 (art. 42)</li><li>- il Sistema delle ville TR2.2 (art. 44);</li><li>- il Paesaggio agrario storico TR2.3 (art.46);</li><li>- le Aree archeologiche (art. 45);</li><li>- le risorse del Patrimonio botanico-vegetazione (art. 47);</li><li>- le Aree panoramiche (art. 48);</li><li>- la Riserva naturale regionale (art. 49);</li><li>- il Sito di interesse comunitario e Zona a protezione speciale (art. 50);</li><li>- i Crinali (art. 52);</li><li>- i Versanti (art. 53);</li><li>- le Emergenze geologiche (art. 54).</li></ul> <p>Costituiscono altresì risorse territoriali da valorizzare ai fini del presidio attivo del territorio rurale gli Edifici rurali abbandonati di recupero residenziale (art. 43).</p> <p>...omissis.</p>	<p>Articolo 41 – Elementi e aree rurali di pregio TR2</p> <p>1. Costituiscono elementi e aree di pregio del territorio rurale quelli individuati con sigla e/o con apposita rappresentazione grafica, ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- gli Edifici di valore storico documentale in territorio rurale TR2.1 (art. 42)</li><li>- il Sistema delle ville TR2.2 (art. 44);</li><li>- il Paesaggio agrario storico TR2.3 (art.46);</li><li>- le Aree archeologiche (art. 45);</li><li>- le risorse del Patrimonio botanico-vegetazione (art. 47);</li><li>- le Aree panoramiche (art. 48);</li><li>- la Riserva naturale regionale (art. 49);</li><li>- il Sito di interesse comunitario e Zona a protezione speciale (art. 50);</li><li>- i Crinali (art. 52);</li><li>- i Versanti (art. 53);</li><li>- le Emergenze geologiche <b>geomorfologiche</b> (art. 54).</li></ul> <p>Costituiscono altresì risorse territoriali da valorizzare ai fini del presidio attivo del territorio rurale gli Edifici rurali abbandonati di recupero residenziale (art. 43).</p> <p>...omissis.</p>



**9) REVOCA DELLA MODIFICA DELLA NORMA TECNICA DI ATTUAZIONE DEL PRG A  
SEGUITO DI ACCOGLIMENTO PARZIALE DI OSSERVAZIONE**

A seguito della revoca dell'accoglimento parziale dell'osservazione della Società IMAR srl (prot. n°22480 del 22/06/2012) con Delibera di C. C. n°91 del 27/06/2013 risultano revocate le modifiche agli articoli 36 e 84. Pertanto per gli stessi si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

Istruttore/i	Messersì Pastore Leoni
Scheda numero	32
Rif. normativo	L.R. 71 del 1.12.1997, Piano Regionale Attività Estrattive , Piano Provinciale Attività Estrattive Del. C.P. n. 14 del 13.04.2005
Oggetto	Piano Regionale delle Attività Estrattive – Piano Provinciale delle Attività Estrattive.
Documento	Tavola degli azzonamenti – Carta geomorfologica – Carta Geologica
Numero doc.	Doc. 189-218, 251, 252
Numero tavola	Tav. 5P, tav. 1, tav. 2
Art/paragrafo	Art. 39, Art. 54
Documenti allegati	Stralcio Tav. 4.3a PRG vigente
Schema grafico	-

### Rilievi CPT

L'art. 39 della presente variante disciplina i contenuti generali relativi al territorio rurale. In riferimento alla specifica normativa di settore relativa al piano delle attività estrattive, sia regionale che provinciale, il comma 9 prevede espressamente che *“il PRG, recependo le indicazioni del piano paesistico ambientale regionale vigente, non ammette la possibilità di aprire nuove cave nelle aree rurali di pregio TR2, nei corridoi ecologici TR3, nelle aree rurali di rischio TR4. Le eventuali disposizioni di settore sovraordinate alla pianificazione comunale dovranno comunque comporsi in una programmazione delle attività estrattive che garantisca i requisiti di sostenibilità paesistico-ambientale affermati dal PPAR stesso e definisca tempi e modi di recupero dopo la cessazione delle attività estrattive”*. Detto articolo, nella sua formulazione è pienamente in linea rispetto agli indirizzi del Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE). Infatti, i divieti espressi nell'articolo riguardano quelle z.t.o. che derivano dall'adeguamento al PPAR, relativamente a: TR2.1 edifici e complessi di valore storico documentale in territorio rurale; TR2.2, sistema delle ville; TR2.3 paesaggio agrario storico; TR3, corridoi ecologici; TR4.1, dissesto in territorio rurale; TR4.2, esondazione in ambito rurale; TR4.3, calanchi. Tuttavia ulteriore limite stabilito dal PRG, conformemente al PRAE) è relativo alle zone perimetrate come emergenze geologiche, disciplinate dall'art. 54 delle NTA del PRG, per le quali vi è il rimando agli articoli del PPAR relativi alla tutela integrale. La presente variante generale ha localizzato con un perimetro un'emergenza geologica posta a ridosso della ss. 76, vicino l'uscita "Monsano".

Fermo restando quanto sin qui esposto, giova premettere che il PPAR ha individuato nei sottosistemi tematici le componenti fondamentali dell'ambiente presenti nel territorio regionale suddivise in: geologiche, botanico-vegetazionali e storico-culturali. La tavola 3 del PPAR individua tre sottosistemi tematici della componente geologica (GA, GB, GC), in funzione di specifici parametri. Nella tavola 3, relativamente al territorio comunale di Jesi il piano paesistico ha perimetrato un'ampia area (ricomprendente l'emergenza geologica segnalata

dalla presente variante generale) come un sottosistema tematico geologico, geomorfologico e idrogeologico di tipo GA, cioè area di eccezionale valore. Queste aree, per espressa previsione delle NTA del PPAR (cfr. art. 6) “comprendono in tutto o in parte le emergenze geologiche e geomorfologiche”. Il PPAR individua poi nella tavola 3a le emergenze geologiche e nella tavola 13 le emergenze geomorfologiche. Tuttavia, in questa zona, cioè nel perimetro indicato dal sottosistema GA, il PPAR non individua alcuna emergenza (cfr. tavola 3a e 13 del PPAR). Questa assenza relativa all'emergenza (geomorfologica e geologica) viene ad essere confermata anche dalle tavole di analisi geologica poste a corredo della variante generale, cioè la tav. 1 carta geologica (doc. 251) e la tavola 2 carta geomorfologica (doc. 252). Pertanto non risulta che la perimetrazione individuata nel PRG sia stata effettuata con le modalità stabilite dal combinato disposto dell'art. 28 e dell'art. 9 quarto comma lettera d) delle NTA del PPAR.

In considerazione di quanto sin qui esposto, pur prendendo atto di una possibile volontà da parte dell'A.C. di individuare una ulteriore tutela sul proprio territorio, (seppure questa, dalle analisi elaborate dal Comune a corredo della variante generale al PRG non risulta derivante da alcuna risorsa presente sull'area, tanto da assegnarle una classificazione come z.t.o. TR1, cioè agricola normale) tenuto conto, sia della prevalenza dei piani di settore relativamente alle attività estrattive che, in particolare, del contenuto dell'art. 39 delle NTA della variante generale, - richiamato nelle premesse della presente scheda -, si potrà prevedere di far salvi i procedimenti comunque avviati in attuazione del piano delle attività estrattive sia regionale che provinciale redatti in conformità ai divieti stabiliti dalla L.R. 71/1997.

di c

Mo

Si

ins

Art

Le

carl

arti

È c

### Istruttoria tecnica

Il CPT rileva che la variante generale ha perimetrato, come “emergenza geologica”, un'area a ridosso della strada statale n. 76 in prossimità dell'uscita di Monsano. Ricorda poi che il PPAR ha previsto, nella zona, un'area classificata come GA (area di eccezionale valore) e cartografata nella tavola 3, poi non ripresa nelle tavole 3a e 13. Rileva inoltre che le tavole di analisi geologica a corredo della variante generale non riportano l'emergenza geologica stessa.

Il CPT prende atto della possibile volontà, da parte dell'Amministrazione Comunale, di individuare una ulteriore tutela, ancorché non derivante da una risorsa presente sull'area, ma ipotizza di prevedere di far salvi i procedimenti già avviati in attuazione del piano delle attività estrattive.

All'interno del PRG vigente (c.d. “piano Secchi”) adeguato al PPAR ed approvato dalla Regione Marche con D.G.R. n. 4010/URB del 27.09.1993, nella tav. “4.3a - Adeguamento del PRG agli indirizzi, direttive e prescrizioni del PPAR”, a seguito degli approfondimenti svolti all'epoca dell'adeguamento del PRG al PPAR, è confluita l'area definita di “emergenza geomorfologica”.

La Variante generale al Prg, perciò, non ha introdotto alcuna nuova tutela, limitandosi a riproporre, nelle tavole 1P e 5P, l'identica perimetrazione già contenuta nella tavola 4.3a del piano Secchi e riferita all'emergenza geomorfologica.

E' evidente, al contrario, l'errore materiale nello scrivere – nella tav. “Ripartizione del territorio comunale – legenda e quadri d'insieme” e nell'art. 54 delle NTA - l'espressione “emergenza geologica”. La natura dell'emergenza tutelata, infatti, era stata univocamente definita all'epoca dell'adeguamento del PRG al PPAR (1987-1993), senza che le nuove indagini condotte per la variante generale abbiano suggerito una qualche modifica. Pertanto non di “emergenza geologica” si deve parlare ma, come riportato (senza impugnative od opposizioni) nel vigente PRG (Secchi), di “emergenza geomorfologica”.

### Parere tecnico

adeguamento  controdeduzione

Sulla base di quanto sopra risulta chiara la necessità di correggere l'errore materiale contenuto nella legenda delle tavole 5P e nell'art. 54 delle N.T.A., dove si parla di “emergenza geologica” invece che – correttamente - di “emergenza geomorfologica”.

Tale modifica, tuttavia, non introduce alcuna forma di nuova tutela, avendo ereditato la tutela dell'emergenza geomorfologica dal piano vigente (cfr. tav. “4.3a – Adeguamento del PRG agli indirizzi, direttive e prescrizioni del PPAR” del piano Secchi) e non avendo elementi per riformare la perimetrazione già acquisita.

Per l'eventuale esenzione dei procedimenti avviati prima dell'adozione della variante generale rispetto alla normativa della variante stessa, si rimanda a quanto previsto dalle norme dei piani di settore, se ed in quanto applicabili.

### Modifiche proposte

grafiche  normative  altro  nessuna modifica

Rettifica della tavola “Ripartizione del territorio comunale – legenda e quadri d'insieme”: correzione della legenda

di cui all'articolo 54 "emergenze geomorfologiche" invece che "emergenze geologiche".

**Modifiche proposte** grafiche  normative  altro  nessuna modifica

Si propone l'adeguamento dell'articolo 54 delle Nta come di seguito riportato (in sottolineato corsivo le parti inserite, in barrato quelle eliminate):

**Art. 54 – Emergenze geologiche Emergenze geomorfologiche**

Le aree interessate da emergenze geologiche geomorfologiche di cui all'art. 28 del Ppar, cartograficamente individuate sulla tavola 5p, sono soggette alla disciplina di tutela integrale di cui agli articoli 26 e 27 e alle prescrizioni di base permanenti dell'art. 28 del Ppar.

È comunque vietato qualunque intervento che possa alterare i caratteri delle emergenze individuate.





**Modifica azzonamento**

scheda n°10

(Via degli Appennini)

**inquadramento (scala 1:2000)**

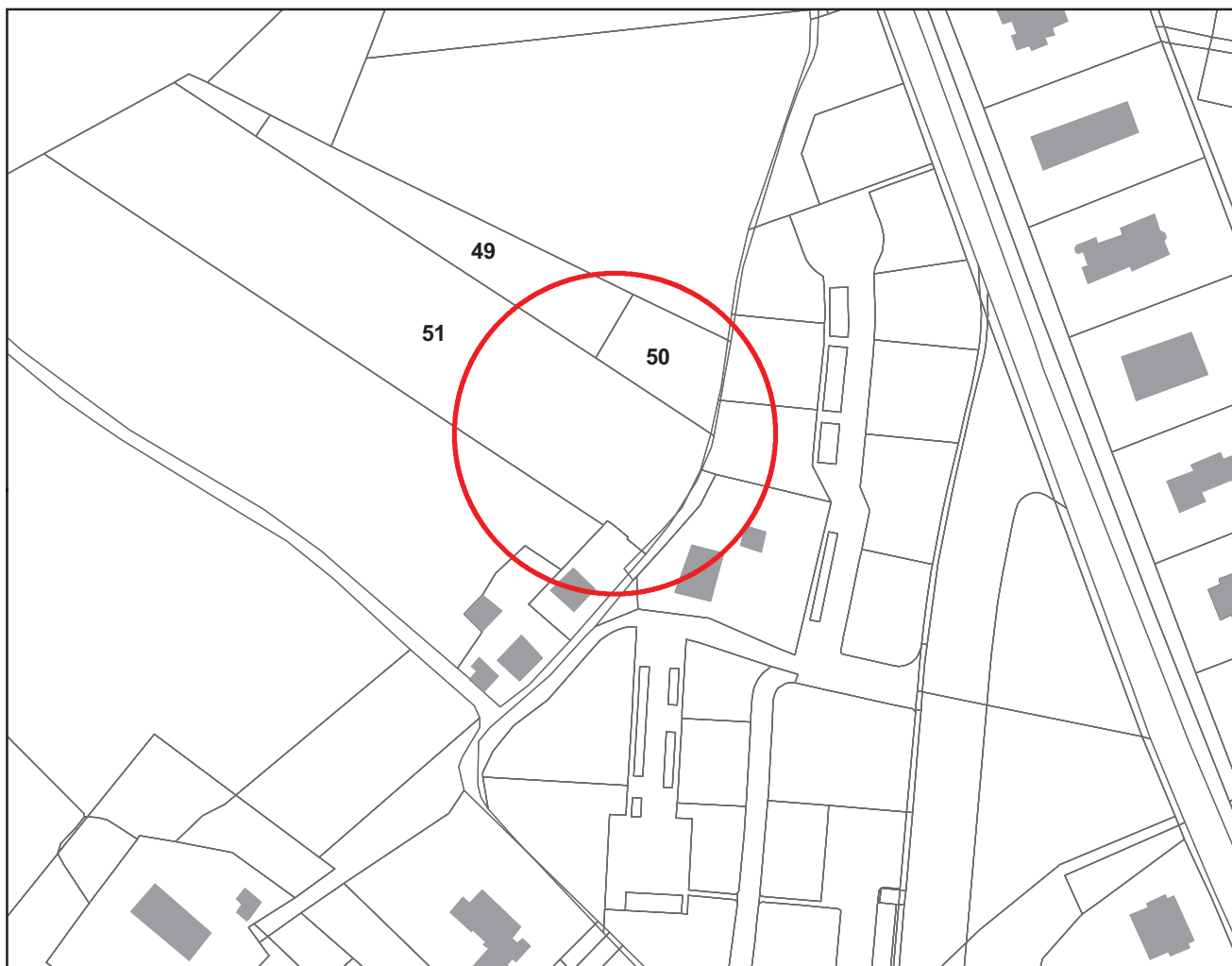


**Modifica azzonamento**

scheda n°10

(Via degli Appennini)

**inquadramento catastale (scala 1:2000)**

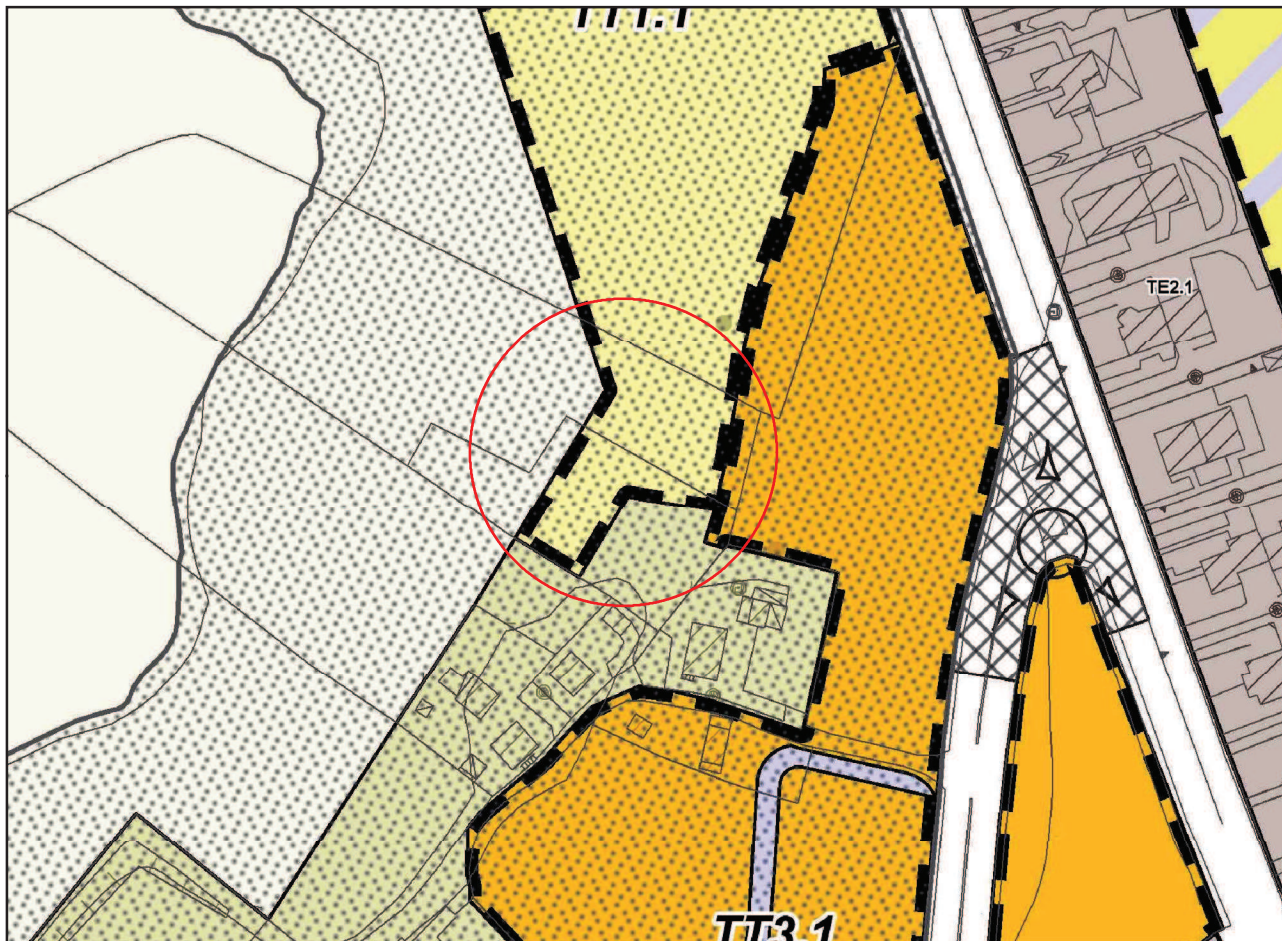


**Modifica azzonamento**

scheda n°10

(Via degli Appennini)

**stralcio tavola 5p di azzonamento PRG vigente (scala 1:2000)**





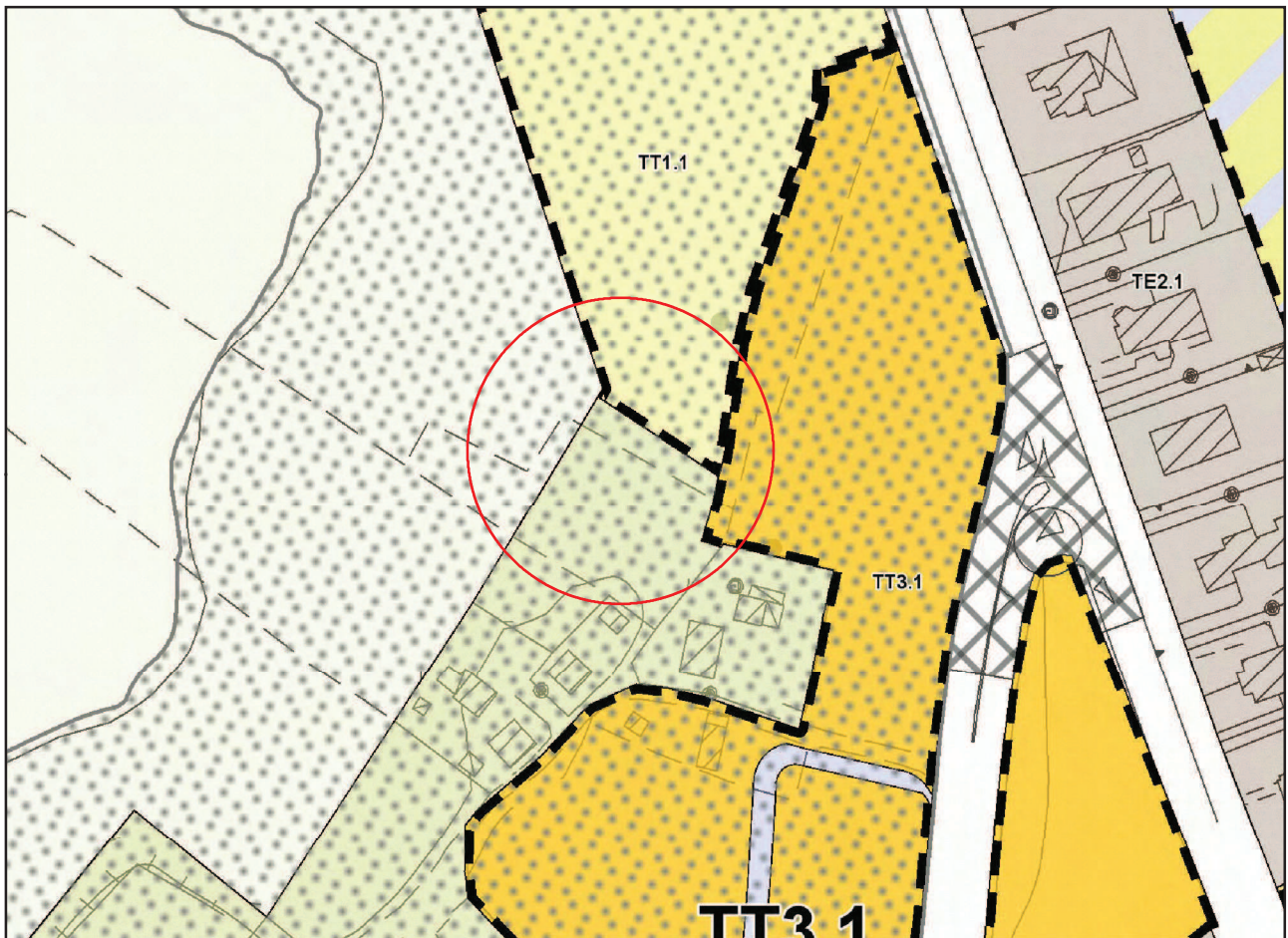
**Modifica azzonamento**

scheda n°10

(Via degli Appennini)

**stralcio tavola 5p di azzonamento PRG variante (scala 1:2000)**

**accoglimento osservazione Sig. Canafoglia Renato prot. n°19758 del 04/06/2012**









**Modifica azzonamento**

scheda n°12

(Via Mazzini)

**inquadramento (scala 1:2000)**

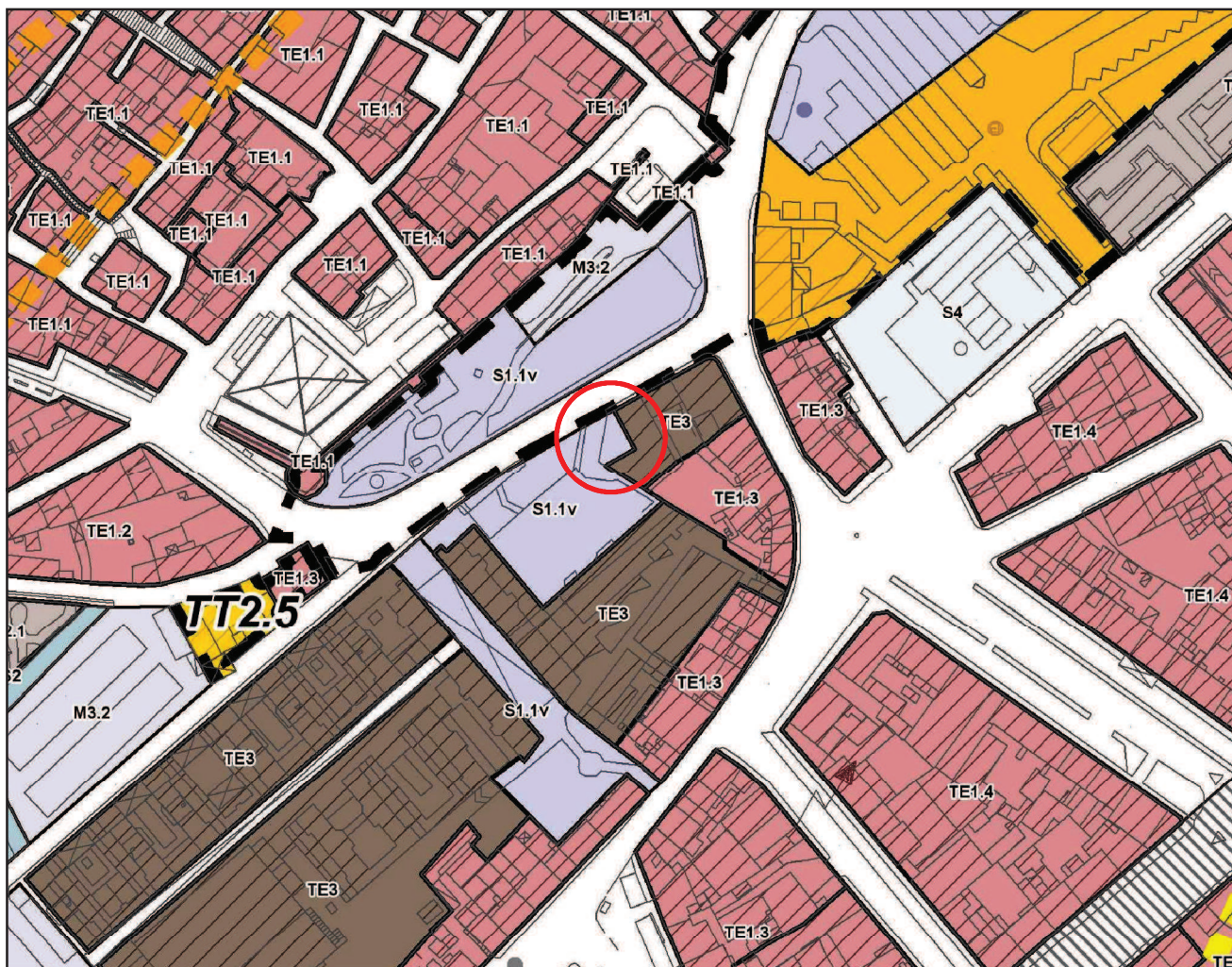


## Modifica azzonamento

scheda n°12

(Via Mazzini)

stralcio tavola 5p di azzonamento PRG vigente (scala 1:2000)





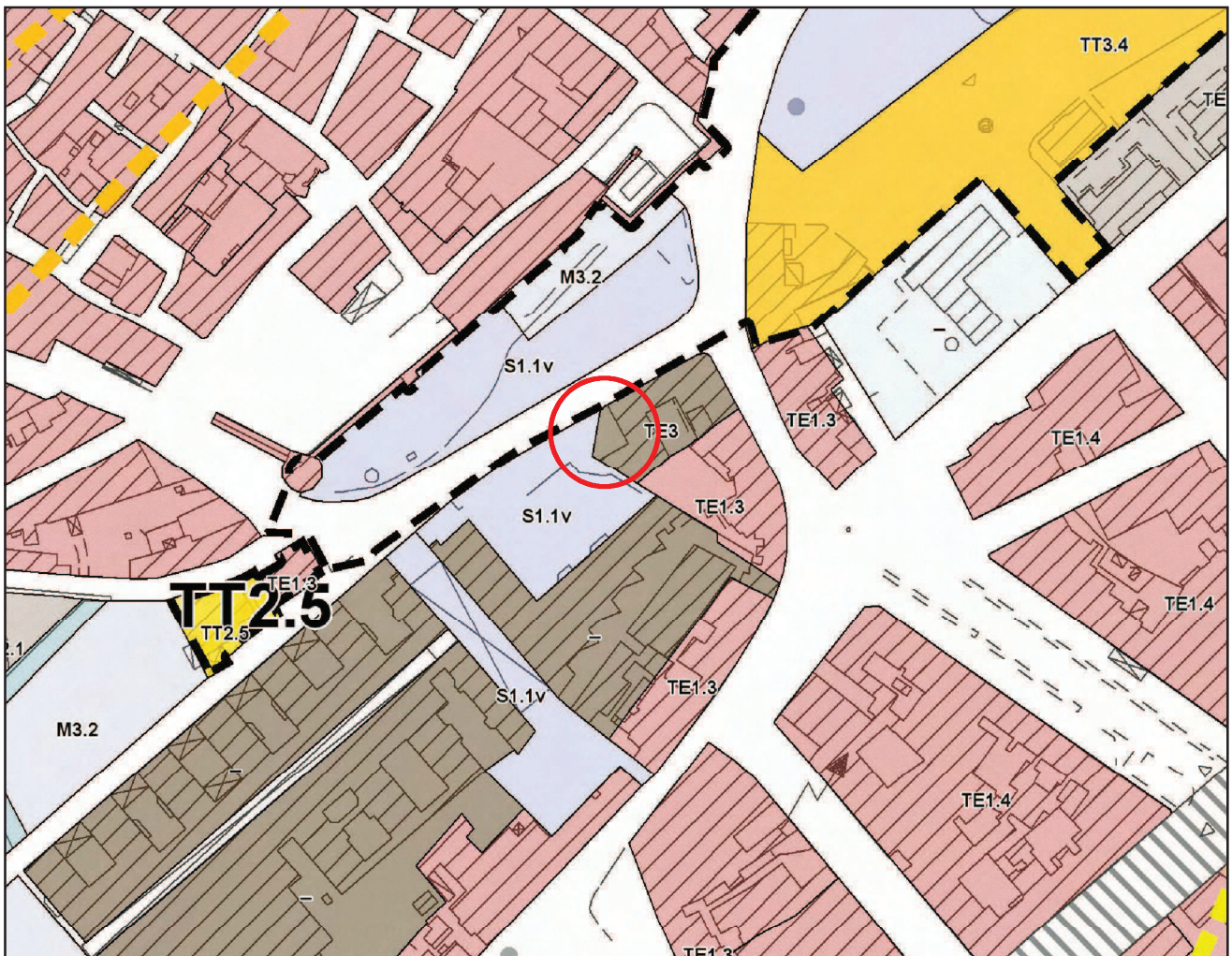
## Modifica azzonamento

scheda n°12

(Via Mazzini)

stralcio tavola 5p di azzonamento PRG variante (scala 1:2000)

accoglimento osservazione Cittadini Elvio e Perella Daniela  
prot. n°23146 del 28/06/2012





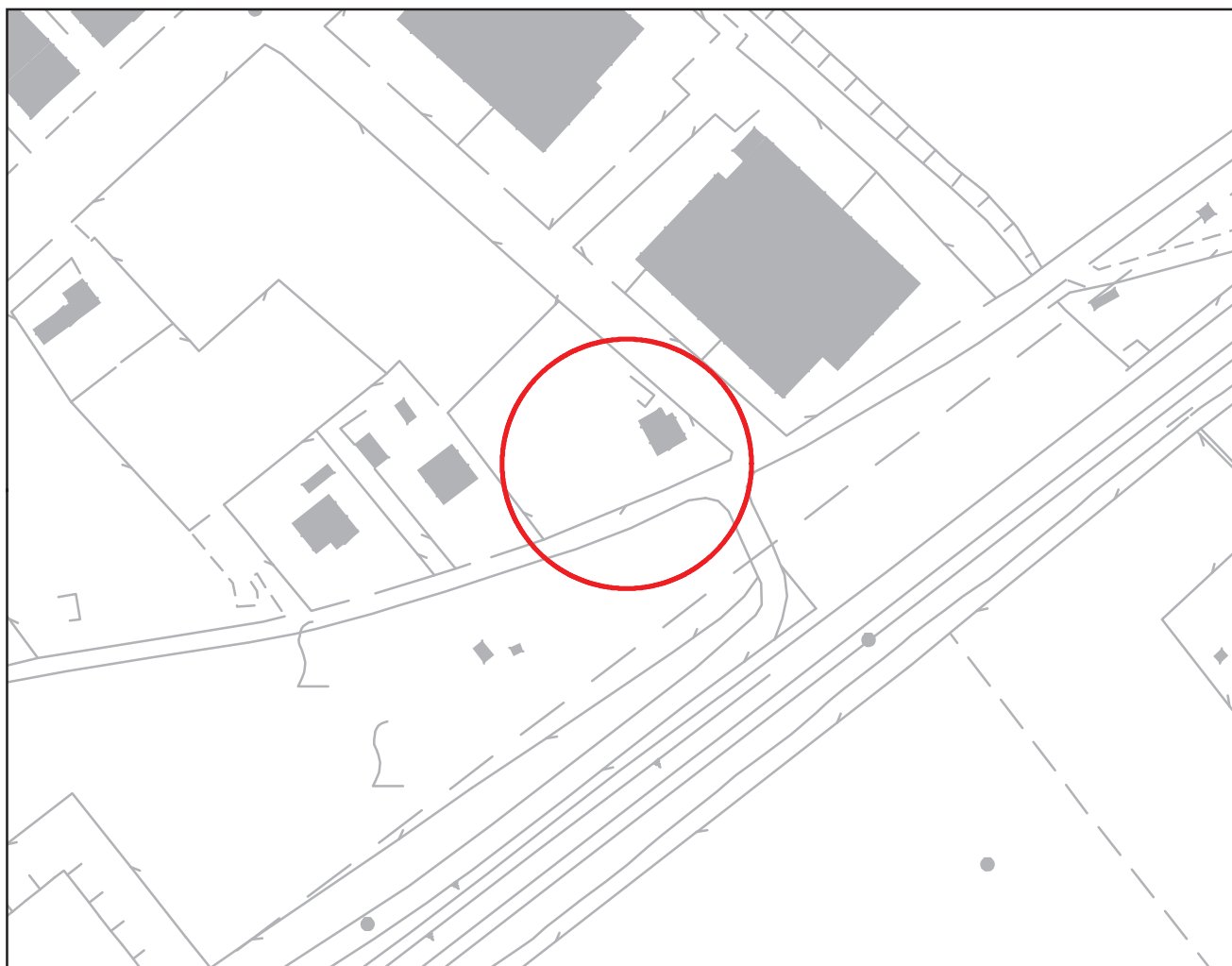


**Modifica azzonamento**

scheda n°13

(Via Latini / Via Belardinelli)

**inquadramento (scala 1:2000)**



**Modifica azzonamento**

scheda n°13

(Via Latini / Via Belardinelli)

**inquadramento catastale (scala 1:2000)**

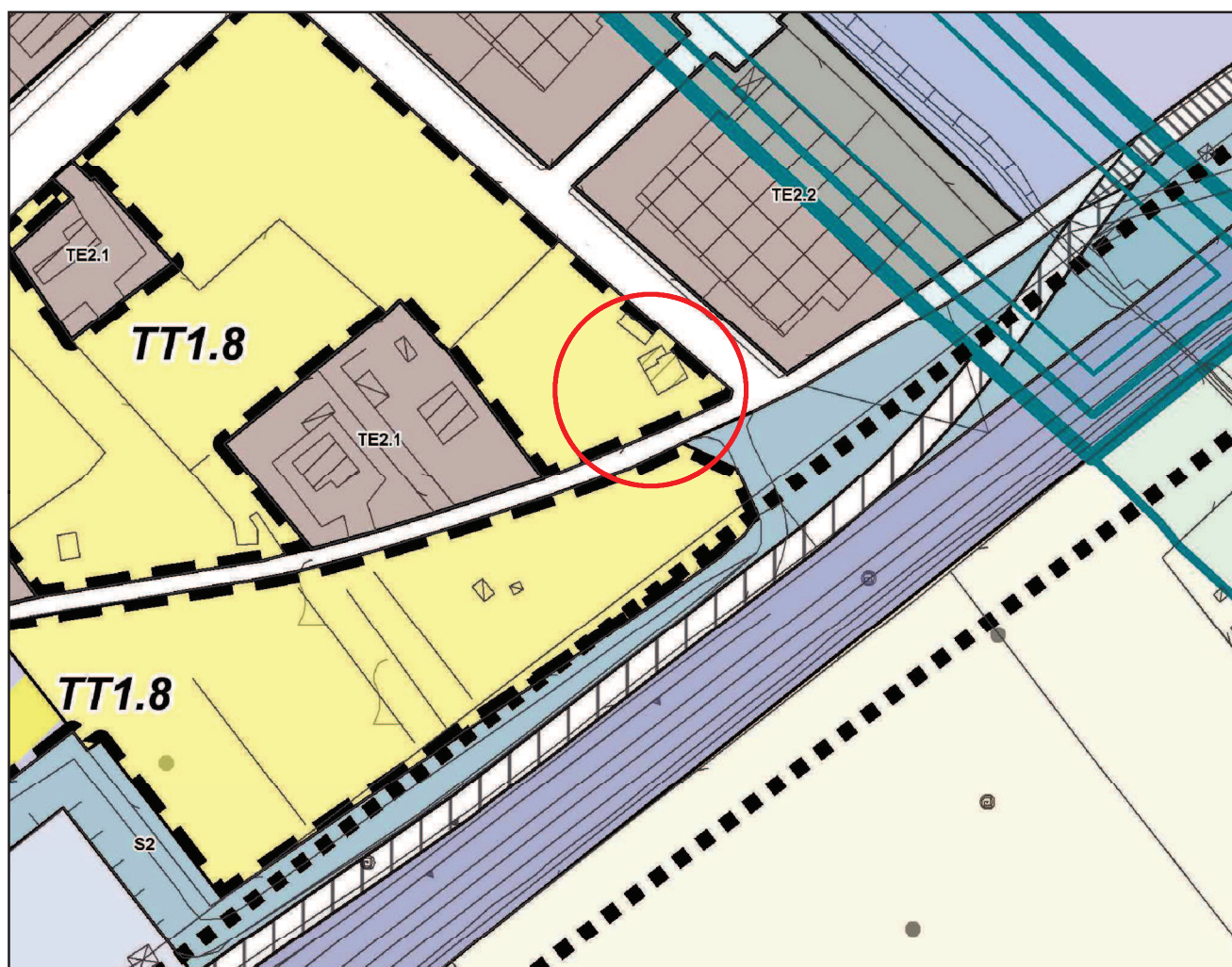


**Modifica azzonamento**

scheda n°13

(Via Latini / Via Belardinelli)

**stralcio tavola 5p di azzonamento PRG vigente (scala 1:2000)**



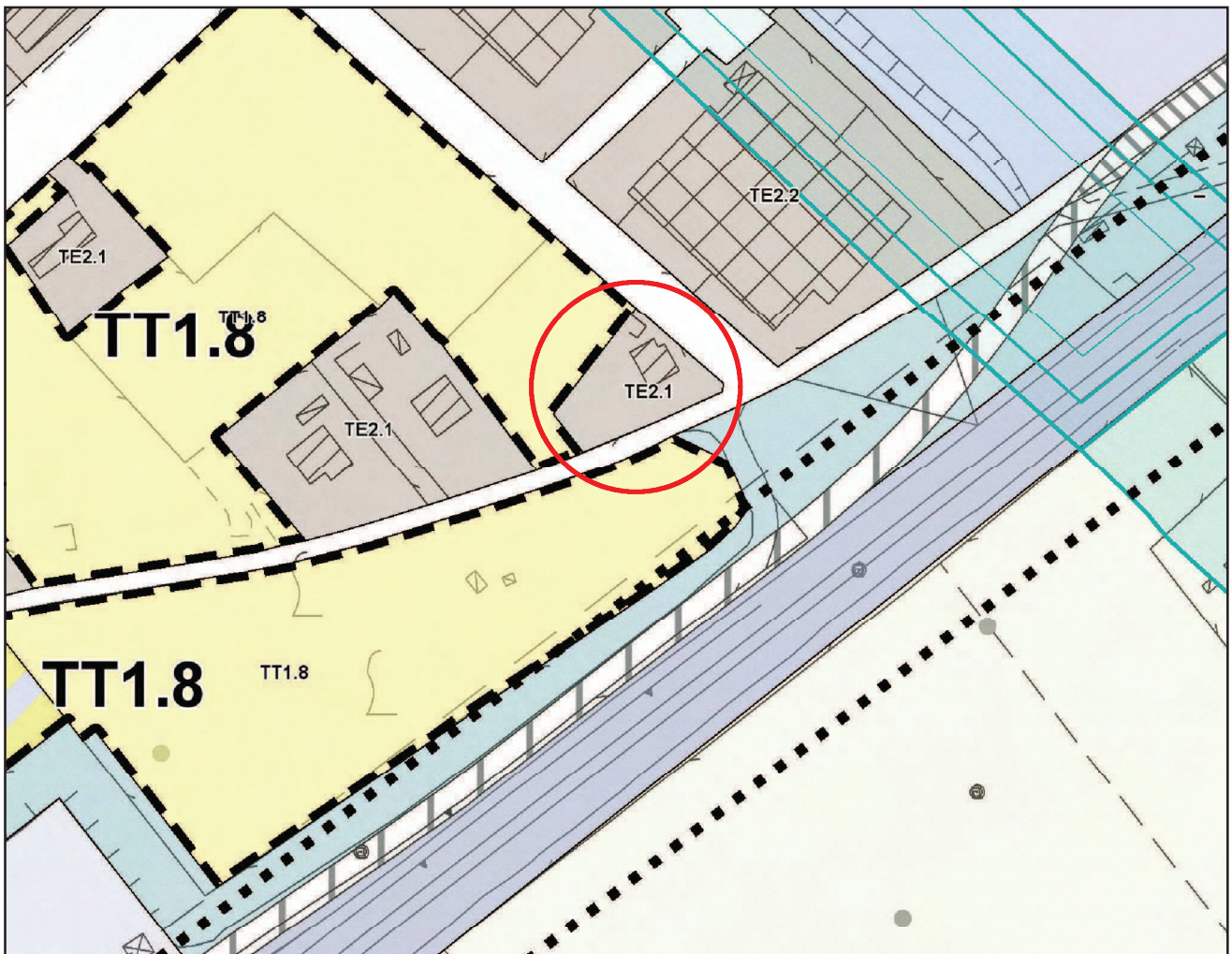


**Modifica azzonamento**

scheda n°13

(Via Latini / Via Belardinelli)

**stralcio tavola 5p di azzonamento PRG variante (scala 1:2000)  
accoglimento osservazione Sig. Bernacconi Tonino prot. n°23660 del 03/07/2012**





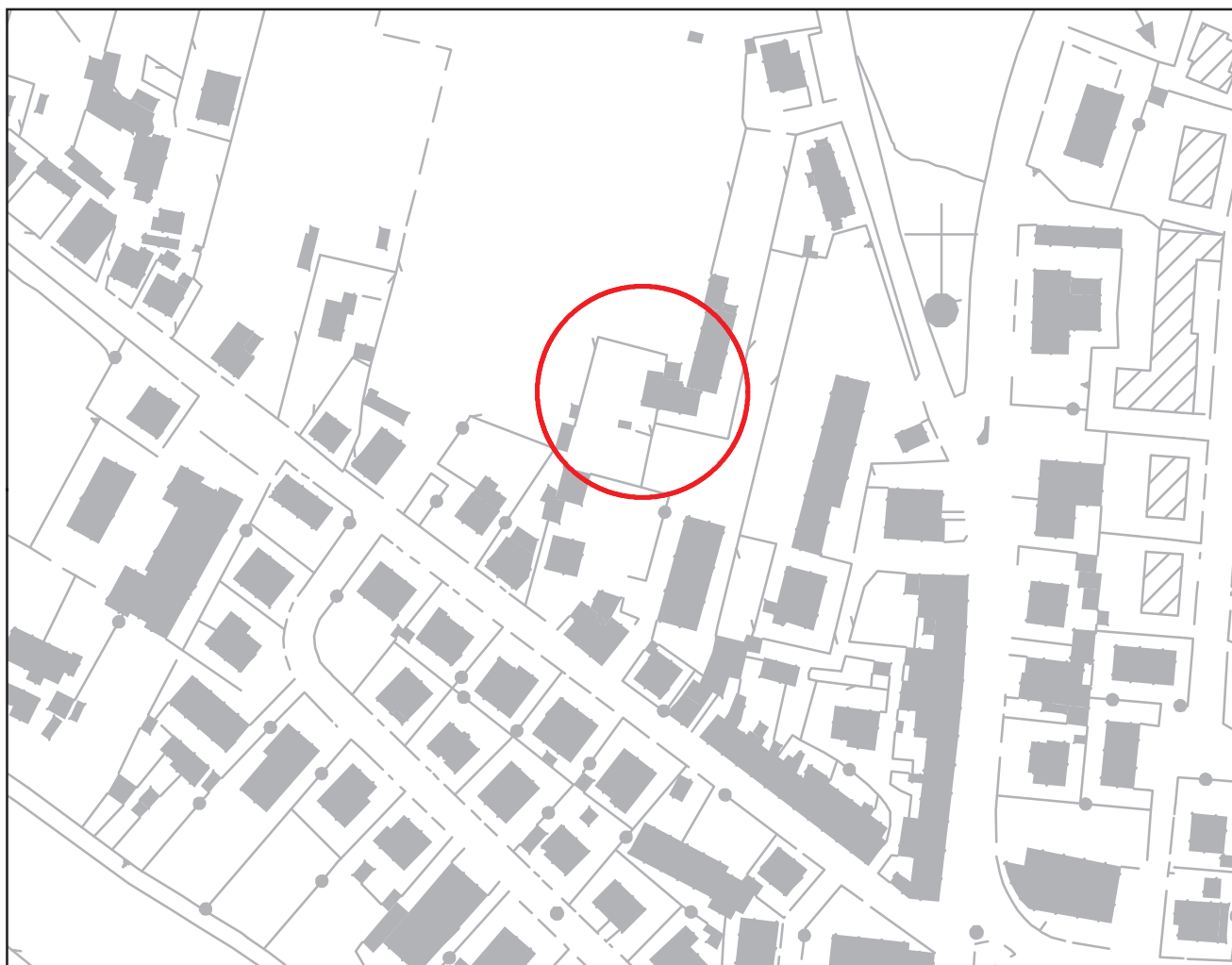


**Modifica azzonamento**

scheda n°14

(Via San Marcello 44 bis)

**inquadramento (scala 1:2000)**

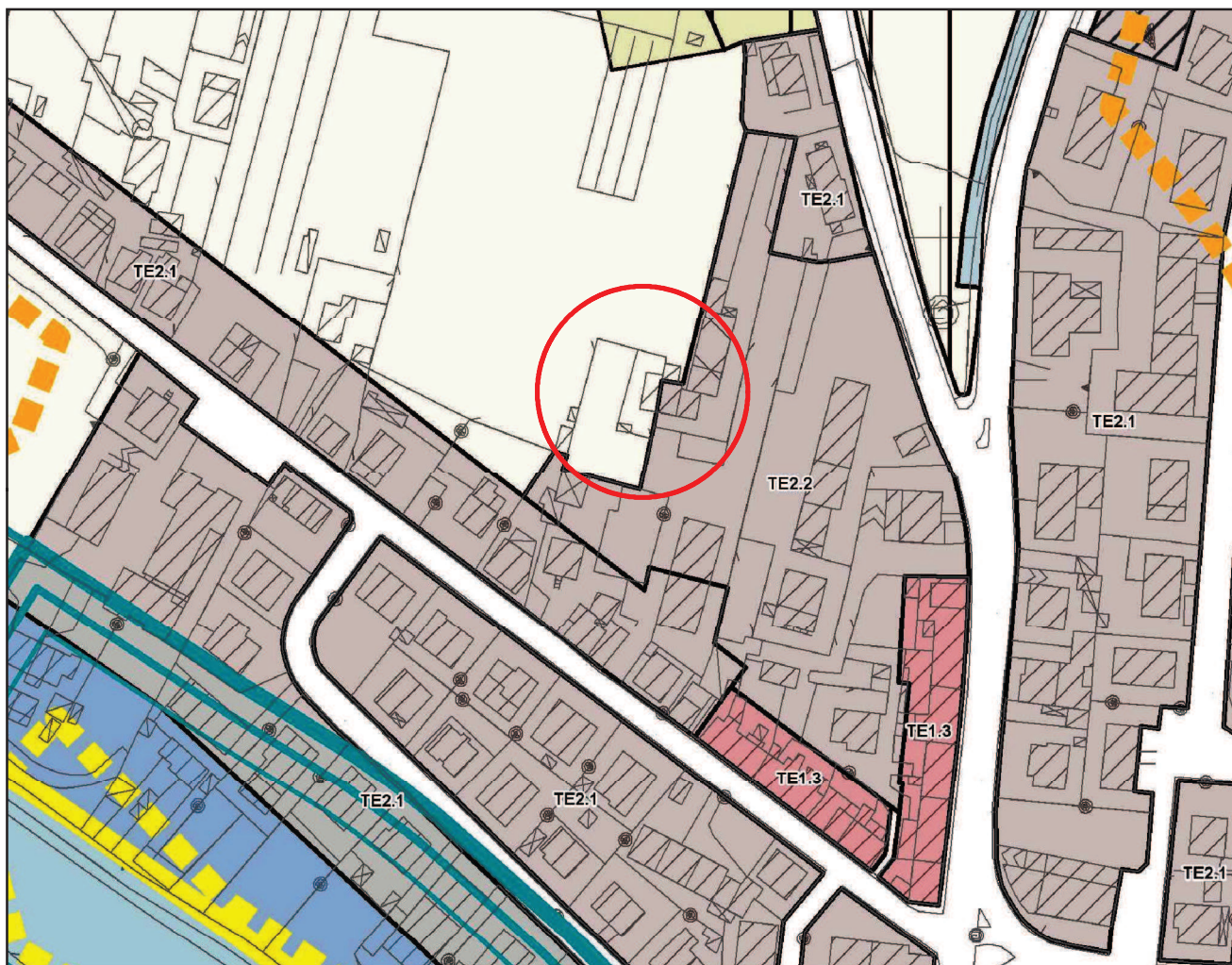


**Modifica azzonamento**

scheda n°14

(Via San Marcello 44 bis)

**stralcio tavola 5p di azzonamento PRG vigente (scala 1:2000)**



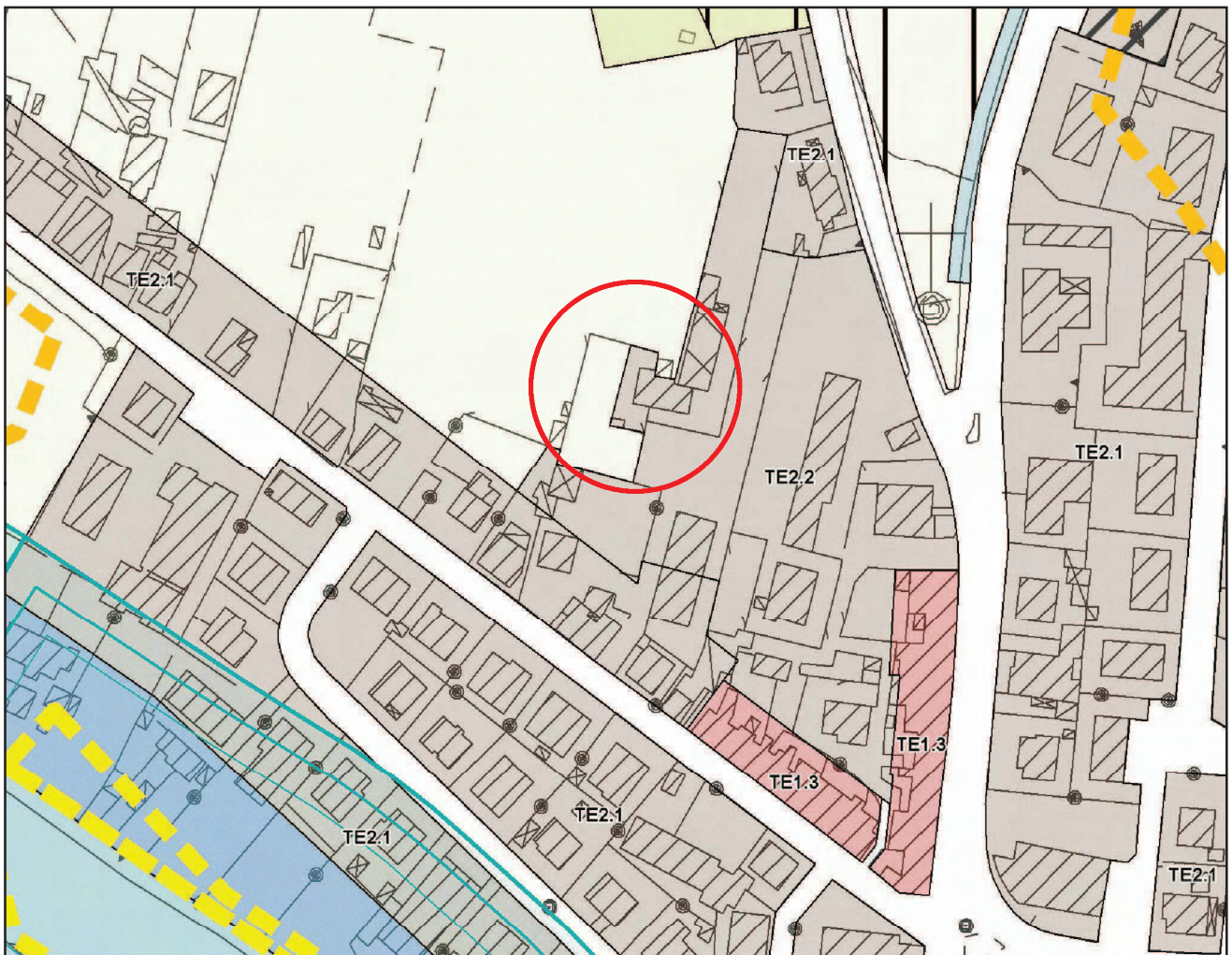


**Modifica azzonamento**

scheda n°14

(Via San Marcello 44 bis)

**stralcio tavola 5p di azzonamento PRG variante (scala 1:2000)**  
**accoglimento osservazione Sig. Marcucci Marco prot. n°25431 del 16/07/2012**



**VARIANTE PARZIALE AL PRG PER RETTIFICHE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E MODIFICHE AZZONAMENTI**  
**TABELLA CAPACITA', STANDARD E OPERE DI COMPLEMENTO (VARIANTE CONTRODEDOTTA AGGIORNATA A SEGUITO DELLA REVOCA PARZIALE DI CUI ALLA D.C.C. N°91 DEL 27/06/2013)**

Sigla	Denominazione ambito	St (mq)	Sul residenza privata (mq)	Sul (ERS)	Sul residenza (totale)	Sul altri usi (mq)	Destinazioni d'uso (prevalenti)	n° alloggi min-max 110-85 mq	Abitanti teorici insediabili 40 mq/ab (120 mc/ab)	Standard urbanistici complessivi 38,5 mq/ab 10% St industr. 100% Sul comm.	Standard urbanistici in loco (mq)	Opere di complemento necessarie cui concorrono gli standard urbanistici da reperire altrove
<b>Ambiti di nuova urbanizzazione - TT1</b>												
TT1.1	Appennini Alta 2 - Appennini Alta 2 bis - Picotù	132.738 (22.652 + 17.246 + 92.840)	8.200	5.081	13.281	-	residenza	120-156	332	12.782	5.799 (Appennini Alta 2) + 2.200 (Appennini Alta 2 bis)	area parco Picotù 92.840 mq
TT1.2	Ospedale - via Togliatti	157.748 (36.462 + 121.286)	9.500	3.500	13.000	-	residenza	118-152	325	12.513		area parco dell'ospedale, parcheggi, residenza sanitaria protetta 130.680 mq
TT1.3	Verziera	20.815	9.200	-	9.200	-	residenza	83-108	230	8.855	3.295	realizzazione nuovo tratto stradale del Verziera
TT1.4	Fontedamo 1	104.591	15.500	2.500	18.000	26.000	terziario direzionale, commercio, residenza	163-211	450	17.325	8.148	realizzazione nodo stradale su via Ancona
TT1.5	Fontedamo 2	39.379 (26.640 + 12.739)	2.500	700	3.200		residenza	29-37	80	3.080	1.302	
TT1.6	Minonna	7.150	1.800	550	2.350		residenza	21-27	59	2.262	1.694	
TT1.7	Pantiere	24.900	6.200	350	6.550		residenza	59-77	164	6.304	5.967	
TT1.8	Cartiere Vecchie	66.924 (26.839 + 20.472 + 19.613)	5.000	600	5.600	15.000	artigianato e residenza	50-65	140	8.757	8.180	
TT1.9	Zipa Verde	476.157		-	-	143.000	Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	-	-	47.616		realizzazione asse sud e area pubblica
TT1.10	Verziera 2	28.987	3.197	2.600	5.797	-	residenza	52-68	145	5.582	3.365	realizzazione nuovo tratto stradale del Verziera
TT1.11	Grotte di Frasassi 2	7.730	773	-	773	-	residenza	7-9	19	744	5.537	
<b>Totale ambiti TT1</b>		<b>1.119.259</b>	<b>61.870</b>	<b>15.881</b>	<b>77.751</b>	<b>184.000</b>		<b>754-977</b>	<b>1.944</b>	<b>125.076</b>		
<b>Ambiti da ristrutturare - TT2</b>												
TT2.1	Consorzio Agrario	31.300	12.300	1.000	13.300	4.700	terziario e residenza	120-156	333	17.520	12.174	prolungamento via Latini
TT2.2	Cascamificio	18.839	5.250	1.250	6.500	3.750	residenza e commercio	59-76	163	10.025	5.795	
TT2.3	via Campania - via Don Minzoni	60.416 (19.773 + 7.217 + 33.426)	25.000	-	25.000	4.000	residenza e commercio	227-294	625	28.062	13.740	realizzazione scuola e ristrutturazione strade
TT2.4	via Guerri	34.767	6.800	-	6.800	11.200	residenza e commercio	61-80	170	17.745	11.767	sottopasso pedonale della ferrovia
<b>Totale ambiti TT2</b>		<b>145.728</b>	<b>49.350</b>	<b>2.250</b>	<b>51.600</b>	<b>23.650</b>		<b>467-606</b>	<b>1.290</b>	<b>73.352</b>		
<b>Totale ambiti TT1+TT2</b>		<b>1.264.987</b>	<b>111.220</b>	<b>18.131</b>	<b>129.351</b>	<b>207.650</b>		<b>1.221-1.583</b>	<b>3.234</b>	<b>198.428</b>		
<b>Ambiti in trasformazione - TT3</b>												
TT3.1	Appennini Alta 1	30.200	9.060				residenza	82-107	227	8.740	4767*	ampliamento scuola Gola della Rossa
TT3.2	Appennini Bassa	9.611	3.055				residenza	18*	76		1675*	
TT3.3	Grotte di Frasassi	6.460	3.465				residenza	27*	87		2081*	
TT3.4	Foro Boario	188.442	15.115			6.615	misto	137-178	378			
TT3.5	Fater	20.700	9.856				residenza	114*	246		6207*	
TT3.6	S. Maria del Piano 1	20.165	3.300			3.000	residenza e commercio	30*	83		9800*	
TT3.7	Pieralisi	30.737	11.643			1.936	residenza e commercio	125*	291		16658*	
TT3.8	Cartiera Ripanti	8.000	7.522			10.400	residenza e uffici	102*	230*		15051*	
TT3.9	Vecchio Ospedale	14.340	7.000			7.200	misto	63*	175		4410* - 5730**	
TT3.10	Freddi	4.145	586			4.754	commercio e direzionale	5*	15		1290**	
TT3.11	S. Maria del Piano 2	3.396	1.800				residenza	17*	45		1134*	
TT3.12	Asse Sud - Gallodoro 2	31.675				23.928	commercio direzionale e artigianato				17887*	
<b>Totale ambiti TT3</b>		<b>367.871</b>	<b>72.402</b>			<b>57.833</b>		<b>720-786</b>	<b>1.623</b>	<b>62.485</b>		
<b>Totale territorio urbano di trasformazione - TT</b>		<b>1.632.858</b>	<b>183.622</b>			<b>265.483</b>		<b>1.941-2.369</b>	<b>4.857</b>	<b>260.913</b>		
<b>Città storica - TE1</b>												
TE1	Palazzo Santoni		515					8*	13			
TE1	Palazzo Pianetti		723					7*	18			
TE1	Sant'Agostino		980					12*	25			
TE1	Largo Saponari		333					5*	8			
TE1	San Martino		534					9*	13			
TE1	Palazzo Ricci		2.700					25-32	68			
<b>Totale Città storica TE1</b>			<b>5.785</b>					<b>66-73</b>	<b>145</b>			

\* Alloggi e standard del piano attuativo

\*\* parcheggi privati ad uso pubblico (legge regionale 26/99 norme e indirizzi per il settore del commercio) che non costituiscono standard

Per l'ambito TT2.3, per effetto della revoca dell'accoglimento parziale dell'osservazione IMAR srl prot. n°22480 del 22/06/2012 con Delibera di C. C. n°91 del 27/06/2013, vengono ripristinate le previsioni del PRG vigente

In rosso le modifiche a seguito dell'accoglimento dell'osservazione Sig.ra Barchiesi Ave prot. n°19757 del 04/06/2012 di cui alla Delibera di C. C. n°1 del 11/01/2013

In verde le modifiche a seguito dell'accoglimento dell'osservazione Sig. Canafoglia Renato prot. n°19758 del 04/06/2012 di cui alla Delibera di C. C. n°1 del 11/01/2013

In viola le modifiche a seguito dell'accoglimento dell'osservazione Sig. Bernacconi Tonino prot. n°23.660 del 03/07/2012 di cui alla Delibera di C. C. n°1 del 11/01/2013

