

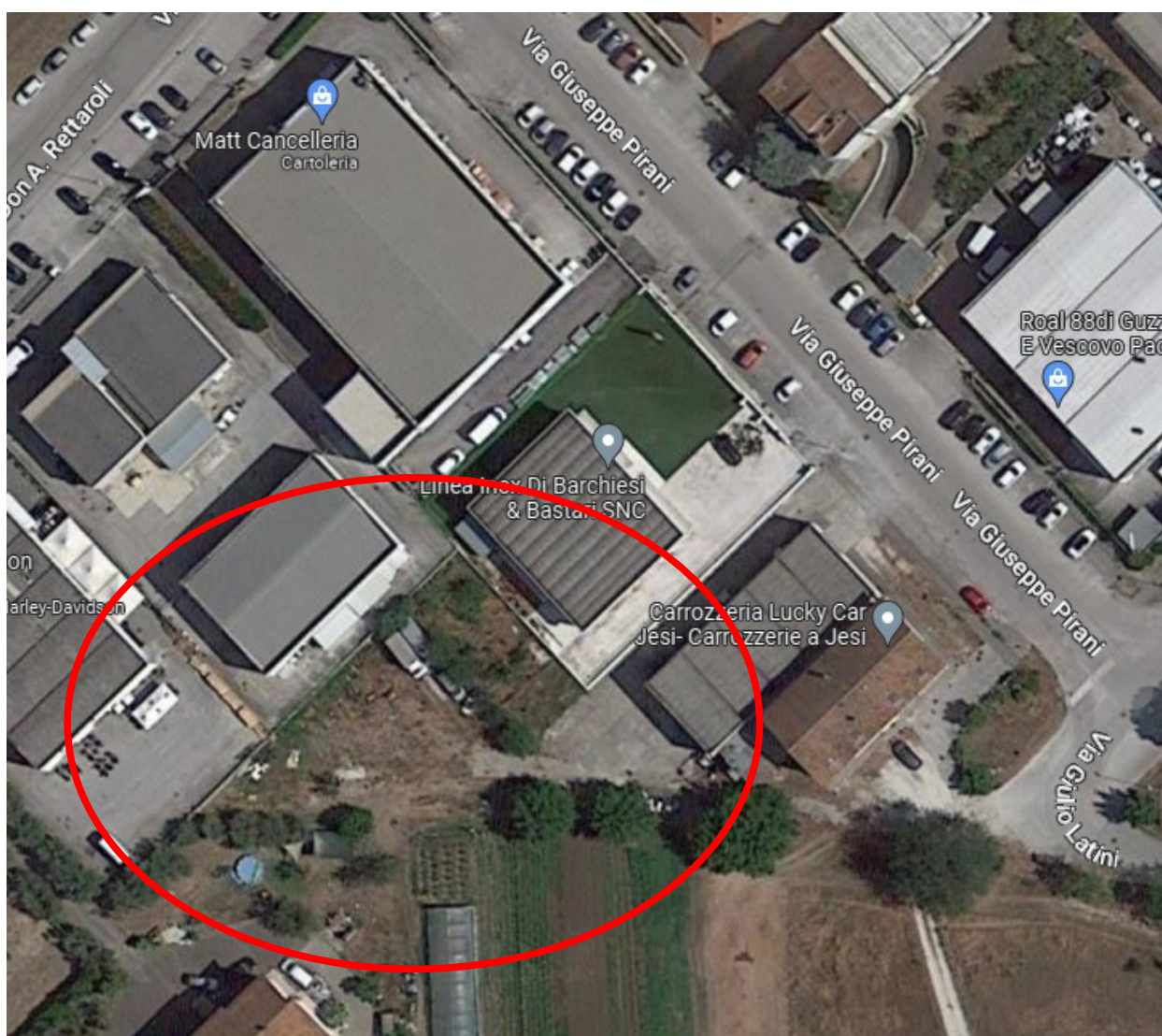


## COMUNE DI JESI

AREA EDIFICABILE SITA IN VIA ROSSI

Fascicolo di vendita

Lotto n. 6



## **Descrizione degli immobili.**

Trattasi di una area edificabile sita in via Rossi della superficie complessiva pari a mq. 1677,00 ricadente in diverse zonizzazioni urbanistiche.

## **Identificazione territoriale**

L'unità ricade nella zona semi centrale della Città interclusa tra diversi lotti ed ha ingresso da una stradina laterale che si collega con Via Rossi

## **Identificazione Catastale**

Catasto Terreni - Foglio n. 53 Mappali n.n. 951 - 957 – 1391 – 1407 - 1997/parte

## **Identificazione Urbanistica**

L'area composta da diversi mappali, ricade in due zonizzazioni urbanistiche e più precisamente :

- Le Particelle catastali distinte al Catasto Terreni al foglio n.53 n.n. 951 e 957 per una superficie complessiva pari a mq. 1321,00 ricadono nella zonizzazione del Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi in zona TE2.2 Art. 31 – Città consolidata con prevalenza di attività economiche.
- Le Particelle catastali distinte al Catasto Terreni al foglio n. 53 n.n. 1391 – 1407 – 1197/parte per una superficie complessiva pari a mq. 356,00 ricadono nella zonizzazione del Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi in zona TT1.8 – Cartiere Vecchie - Art. 35 – Ambiti di nuova urbanizzazione.

**Al Bene nello stato in cui si trova, è attribuito il valore complessivo di  
Euro 46.235,00 ( quarantaseimiladuecentotrentacinque/00)**

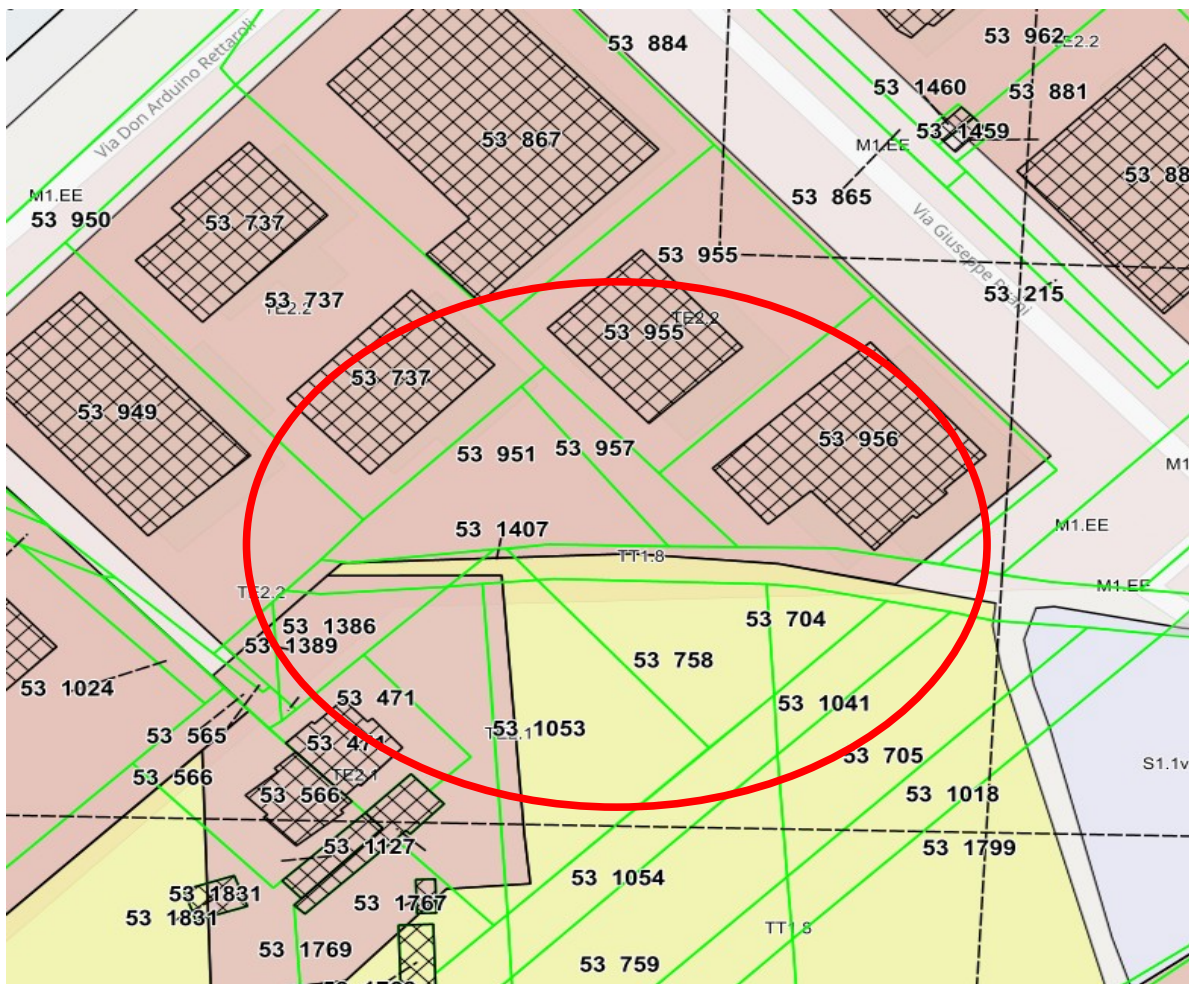
## Identificazione Catastale

Direzione Provinciale di Ancona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DANILO MENGONI

Vis. tel. esente per fini istituzionali







Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **23/03/2023**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/03/2023

Dati identificativi: Comune di JESI (E388) (AN)

Foglio 53 Particella 951

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 5,42 Lire 10.488

agrario Euro 4,51 Lire 8.740

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3

Superficie: 874 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO in atti dal 09/01/1986 (n. 2183)

---

> Dati identificativi

Comune di JESI (E388) (AN)

FRAZIONAMENTO in atti dal 09/01/1986 (n. 2183)

Foglio 53 Particella 951

Partita: 4539

---

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 5,42 Lire 10.488

FRAZIONAMENTO in atti dal 09/01/1986 (n. 2183)

agrario Euro 4,51 Lire 8.740

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3

Superficie: 874 m<sup>2</sup>

---

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

---

> 1. COMUNE DI JESI (CF 00135880425)

Sede in JESI (AN)

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 09/02/1984 Pubblico ufficiale SCOCCIANI  
Sede ANCONA (AN) Repertorio n. 99804 Sede  
ANCONA (AN) Registrazione n. 1777 registrato in data  
05/03/1984 - n. 687.1/1984 in atti dal 06/11/1992

---

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **23/03/2023**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/03/2023

Dati identificativi: Comune di JESI (E388) (AN)

Foglio 53 Particella 957

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 2,77 Lire 5.364

agrario Euro 2,31 Lire 4.470

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3

Superficie: 447 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO in atti dal 09/01/1986 (n. 2183)

> **Dati identificativi**

Comune di JESI (E388) (AN)

FRAZIONAMENTO in atti dal 09/01/1986 (n. 2183)

Foglio 53 Particella 957

Partita: 7350

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 2,77 Lire 5.364

FRAZIONAMENTO in atti dal 09/01/1986 (n. 2183)

agrario Euro 2,31 Lire 4.470

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3

Superficie: 447 m<sup>2</sup>

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI JESI (CF 00135880425)**

Sede in JESI (AN)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 09/02/1984 Pubblico ufficiale SCOCCIANI  
Sede ANCONA (AN) Repertorio n. 99804 Sede  
ANCONA (AN) Registrazione n. 1777 registrato in data  
05/03/1984 - n. 687.1/1984 in atti dal 06/11/1992

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **23/03/2023**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/03/2023

**Dati identificativi:** Comune di JESI (E388) (AN)

Foglio 53 Particella 1407

**Classamento:**

Particella con destinazione: INCOLT STER

Superficie: 45 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VERIFICA STRAORDINARIA del 24/04/1998 in atti dal 14/01/2000 N.7428/98 (n. 7.1/1998)

**Annotazioni:** SOSTITUISCE IL N.536 1/2

> **Dati identificativi**

Comune di JESI (E388) (AN)

Foglio 53 Particella 1407

Partita: 13470

VERIFICA STRAORDINARIA del 24/04/1998 in atti dal 14/01/2000 N.7428/98 (n. 7.1/1998)

**Annotazioni:** SOSTITUISCE IL N.536 1/2

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: INCOLT STER

Superficie: 45 m<sup>2</sup>

VERIFICA STRAORDINARIA del 24/04/1998 in atti dal 14/01/2000 N.7428/98 (n. 7.1/1998)

**Annotazioni:** SOSTITUISCE IL N.536 1/2

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI JESI CON SEDE IN JESI**  
(CF 00135880425)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VERIFICA STRAORDINARIA del 24/04/1998 in atti dal 14/01/2000 N.7428/98 (n. 7.1/1998)



Direzione Provinciale di Ancona  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/03/2023  
Ora: 14:58:23  
Numero Pratica: T342320/2023  
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **23/03/2023**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/03/2023

Dati identificativi: Comune di JESI (E388) (AN)

Foglio 53 Particella 1391

Classamento:

Particella con destinazione: INCOLT STER

Superficie: 123 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: VERIFICA STRAORDINARIA del 24/04/1998 in atti dal 14/01/2000 N.7428/98 (n. 7.2/1998)

> Dati identificativi

Comune di JESI (E388) (AN)

Foglio 53 Particella 1391

Partita: 13470

FRAZIONAMENTO del 06/03/1997 in atti dal 06/03/1997 (n. 286.3/1997)

> Dati di classamento

Particella con destinazione: INCOLT STER

Superficie: 123 m<sup>2</sup>

VERIFICA STRAORDINARIA del 24/04/1998 in atti dal 14/01/2000 N.7428/98 (n. 7.2/1998)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI JESI CON SEDE IN JESI  
(CF 00135880425)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 22/01/1993 Pubblico ufficiale NOT SCOCCIANI Sede ANCONA (AN) Repertorio n. 210833 - UR Sede ANCONA (AN) Registrazione n. 469 registrato in data 02/02/1993 - CESSIONE Voltura n. 738.1/1993 - Pratica n. 85884 in atti dal 03/04/2002



Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/03/2023

Dati identificativi: Comune di JESI (E388) (AN)

Foglio 53 Particella 1391

Classamento:

Particella con destinazione: INCOLT STER

Superficie: 123 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: VERIFICA STRAORDINARIA del 24/04/1998 in atti dal 14/01/2000 N.7428/98 (n. 7.2/1998)

> Dati identificativi

Comune di JESI (E388) (AN)

Foglio 53 Particella 1391

Partita: 13470

FRAZIONAMENTO del 06/03/1997 in atti dal 06/03/1997 (n. 286.3/1997)

> Dati di classamento

Particella con destinazione: INCOLT STER

Superficie: 123 m<sup>2</sup>

VERIFICA STRAORDINARIA del 24/04/1998 in atti dal 14/01/2000 N.7428/98 (n. 7.2/1998)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI JESI CON SEDE IN JESI  
(CF 00135880425)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 22/01/1993 Pubblico ufficiale NOT SCOCCIANI Sede ANCONA (AN) Repertorio n. 210833 - UR Sede ANCONA (AN) Registrazione n. 469 registrato in data 02/02/1993 - CESSIONE Voltura n. 738.1/1993 - Pratica n. 85884 in atti dal 03/04/2002

Variente generale al Prg

## **Jesi** Norme Tecniche di Attuazione

Titolo I – Disposizioni e norme generali

Titolo II – Definizioni

Titolo III – Disciplina generale del territorio

Capo I – Territorio urbano edificato

Capo II – Territorio urbano di trasformazione

Capo III – Territorio rurale

Capo IV – Servizi e attrezzature

Capo V – Infrastrutture e attrezzature per la mobilità

Titolo IV – Disciplina delle Situazioni

Allegati

1. Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario
2. Misure per la diffusione dell'edilizia sostenibile
3. Disciplina per gli interventi edilizi minori (manufatti pertinenziali)
4. Disciplina per gli interventi edilizi in territorio rurale



delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione. Restano ferme in ogni caso le disposizioni previste nel vigente "Regolamento del verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale del Comune di Jesi".

9. Strumenti d'intervento: titoli abilitativi di intervento diretto.
10. Nelle aree TE2.1(1,2,3,..) individuate con la corrispondente sigla ed apposito perimetro sulla tavola 5p, fermo restando quanto riportato nei precedenti commi, la nuova edificazione è condizionata alla cessione gratuita al Comune per finalità di pubblico interesse delle corrispondenti aree individuate con la sigla a.c.(1,2,3,..) ed apposito perimetro sulla medesima tavola 5p. In questo caso lo strumento di intervento è il piano urbanistico attuativo o il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..

**Art. 31 – Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2**  
*(articolo modificato con Delibere di C. C. n. 12 del 21/01/2014, n. 111 del 21/06/2018 e n. 52 del 21/03/2019)*

1. Destinazioni d'uso: industrie e artigianato di produzione, residenze e uffici connessi all'attività produttiva, artigianato di servizio, complessi terziari, uffici, centri commerciali, esercizi commerciali e commercio all'ingrosso, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero, attività ricettive e pubblici esercizi, servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, uffici pubblici, sedi di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani, attrezzature di pubblico interesse, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti. La destinazione "industrie e artigianato di produzione", quando prevista in immobili inseriti in contesti residenziali, deve essere compatibile con la residenza, previa verifica da parte degli organi competenti in relazione alla specifica attività.
2. La superficie utile lorda destinata ad attività produttive industriali e terziarie non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità.
3. La destinazione a complessi commerciali dovrà essere verificata con la specifica programmazione di settore e rispetto alle condizioni di contesto

25



(accessibilità, compatibilità funzionale) e nel rispetto della procedura prevista dalla L.R. 26/1999 e ss. mm. e ii. e dell'indirizzo del PTC relativo alla localizzazione dei centri per la grande distribuzione.

La destinazione a complessi direzionali, ricettivi e per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero dovrà essere verificata dall'Amministrazione comunale rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale).

Ogni singolo intervento che introduca nuove destinazioni commerciali, direzionali e terziarie, potrà essere autorizzato previo reperimento degli standard, nella misura corrispondente all'incremento del carico urbanistico prodotto, rispetto alla destinazione produttiva, sulla base delle quantità di cui all'art. 5 del D.M. 1444/1968.

La superficie necessaria da destinare a spazio pubblico, di cui almeno la metà a parcheggio, potrà essere individuata anche all'interno del lotto.

La individuazione di tali spazi pubblici dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale, che deciderà per ogni singolo intervento anche le modalità di destinazione pubblica di dette aree.

4. Tipi d'intervento consentiti: manutenzione 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 7; la demolizione con ricostruzione è consentita nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9, nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola 5p come "lotti liberi" e in tutte le aree che presentano le seguenti condizioni:

- siano direttamente accessibili dalla viabilità pubblica;
- non siano state utilizzate a scopo edificatorio per precedenti interventi edilizi realizzati sulla base degli indici e parametri previsti dal presente articolo.

Gli interventi che incidono sulla permeabilità dei suoli dovranno soddisfare la verifica di invarianza idraulica secondo la normativa vigente in materia.

5. Ai fini della valutazione dell'intervento nel contesto urbano, ogni progetto di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti.
6. Strumenti d'intervento: titoli abilitativi di intervento diretto.
7. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 45% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta

del lotto fatti salvi i casi di documentata impossibilità per esigenze legate allo svolgimento della specifica attività; H massima (con misurazione all'intradosso della trave di copertura) = ml. 9.

In ragione di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive, al limite d'altezza non sono vincolati gli impianti per produzioni, trattamenti, lavorazioni speciali che risultino tecnologicamente incompatibili con il limite stesso. La deroga al limite d'altezza è comunque subordinata alla valutazione e approvazione del Consiglio comunale. La deroga è da intendersi esclusivamente concessa per lo specifico impianto tecnologico per il quale viene richiesta e non estendibile in caso di dismissione e sostituzione dell'impianto medesimo.

8. Il suolo nei depositi a cielo aperto dovrà avere un trattamento di superficie uniforme ed essere precisamente delimitato, fatte salve le prescrizioni di cui al comma precedente.
9. Per i nuovi complessi direzionali e ricettivi eventualmente assentiti, non si applicano i limiti di altezza di cui al comma 8, fatti salvi gli altri indici urbanistici ivi espressi. La Sul massima realizzabile è determinata in 0,8 mq per mq di superficie fondiaria.
10. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11, "Tutela e sviluppo del verde urbano", delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione. Restano ferme in ogni caso le disposizioni previste nel vigente "Regolamento del verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale del Comune di Jesi".
11. Per le aree TE2.2 (1,2,3,...) individuate con la corrispondente sigla ed apposito perimetro nella tavola 5p, restano fermi gli indici, parametri edilizi ed urbanistici, destinazioni d'uso e strumenti d'intervento previsti nei precedenti commi del presente articolo. Date le condizioni di contesto in cui tali aree ricadono, al fine rendere sostenibile la localizzazione di nuove medie strutture di vendita o superiori, quando consentito dalla specifica normativa di settore, la trasformazione urbanistica dovrà attuarsi mediante piano urbanistico attuativo o permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. che preveda la realizzazione ed eventuale cessione gratuita al Comune delle infrastrutture ed attrezzature per la mobilità M e delle aree a servizi ed attrezzature computati a standard S1 ricadenti all'interno del perimetro medesimo.

fabbricati esistenti, quando ammesso dalla disciplina di zona, lo stesso è subordinato a uno studio geolitologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio Comunale che ne valuti esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste ed i requisiti tecnologici da garantirsi.

#### **Art. 35 – Ambiti di nuova urbanizzazione TT1**

*(articolo modificato con Delibere di C.C. n. 32 del 05/03/2012, n. 12 del 21/01/2014, n. 10 del 31/01/2017, n. 153 del 18/12/2017 e n. 217 del 22/12/2021)*

1. Gli ambiti (spazialmente continui o discontinui) destinati a nuovi complessi insediativi, individuati sulla tavola 5p con specifici perimetri e sigle (da TT1.1 a TT1.11) e qui di seguito elencati, sono interessati da interventi di nuova urbanizzazione edilizia:
  - TT1.1 – Appennini alta 2-Appennini Alta 2bis-Piccitù (ambito discontinuo)
  - TT1.2 – Ospedale-via Togliatti (ambito discontinuo)
  - TT1.3 – Verziere
  - TT1.4 – Fontedamo 1
  - TT1.5 – Fontedamo 2
  - TT1.6 – Minonna
  - TT1.7 – Pantiere
  - TT1.8 – Cartiere vecchie
  - TT1.9 – Zipa verde
  - TT1.10 – Verziere 2
  - TT1.11 – Grotte di Frasassi 2
2. Ognuno dei suddetti ambiti territoriali, ove non diversamente specificato, deve costituire oggetto di un unico piano attuativo che preveda l'applicazione della perequazione urbanistica sull'intera superficie territoriale.
3. La capacità edificatoria (Sul complessiva) realizzabile per ciascun ambito territoriale considerato e perimetrato si concentra sulle aree specificamente individuate, non campite come sede stradale o come standard urbanistici.
4. Gli ambiti di nuova urbanizzazione TT1 sono disciplinati secondo quattro modelli operativi:
  - un primo modello, nel quale ad un ambito territoriale costituito da aree contigue è assegnata una capacità edificatoria complessiva, definita in valore assoluto di Sul, da realizzare sulle aree non campite dal Prg come sede stradale o come standard urbanistici, dimensionati questi ultimi in

quantità sufficiente a integrare il corredo urbanizzativo indicato dall'Amministrazione comunale come minimo necessario per l'urbanizzazione indotta dagli insediamenti previsti;

- un secondo modello, nel quale l'ambito territoriale è costituito da più subambiti non contigui cui è assegnata una capacità edificatoria complessiva (per l'intero ambito) definita in valore assoluto di Sul, da realizzare sulle parti di uno o più dei subambiti non campite dal Prg come sede stradale o come standard urbanistici, dimensionati questi ultimi in quantità sufficiente a integrare il corredo urbanizzativo indicato dall'Amministrazione comunale come minimo necessario per l'urbanizzazione indotta dagli insediamenti previsti;
- un terzo modello, identico al primo (ambito territoriale costituito da aree contigue), ma con una previsione di standard urbanistici non sufficienti a integrare il corredo urbanizzativo indicato dall'Amministrazione comunale come minimo necessario per l'urbanizzazione indotta dagli insediamenti previsti, corredo che risulterà completo con l'individuazione, all'esterno dell'ambito territoriale, di altre aree da destinare a standard urbanistici o di opere da realizzare, specificate al comma 8 del presente articolo.
- un quarto modello, identico al secondo (ambito territoriale costituito da più subambiti non contigui), ma con una previsione di aree per standard urbanistici non sufficienti a integrare il corredo urbanizzativo indicato dall'Amministrazione comunale come minimo necessario per l'urbanizzazione indotta dagli insediamenti previsti, corredo che risulterà completo con l'individuazione, all'esterno dell'ambito territoriale, di altre aree da destinare a servizi e attrezzature collettive o di opere da realizzare, specificate al comma 8 del presente articolo.

3

5. Gli ambiti TT1.6, TT1.7, TT1.8, TT1.11 sono disciplinati con il primo modello, gli ambiti TT1.1, TT1.2 con il secondo modello, gli ambiti TT1.3, TT1.4, TT1.5, TT1.9, TT1.10 con il terzo modello.
6. Per ciascuna operazione disciplinata da piano attuativo le prestazioni dovute dagli operatori privati: a) quanto alla cessione di aree per infrastrutture stradali e, più in generale, per infrastrutture a rete, sono definite in relazione allo specifico fabbisogno accertato con riferimento alle esigenze di allacciamento, di adeguamento e di potenziamento delle reti esistenti; b) quanto alla cessione delle aree per standard urbanistici, ferma restando l'individuazione negli ambiti TT1 (graficamente riportati nella tavola 5p), i piani attuativi dei singoli ambiti di trasformazione dovranno garantire la





dotazione di standard in conformità a quanto disposto dalla vigente legislazione (con riferimento sia alle aree a standard di livello locale -21 mq/ab- sia alle aree a standard di livello generale -17,5 mq/ab-) e dal presente Prg e, in relazione al fabbisogno specifico, eventualmente una dotazione maggiore; c) quanto all'esecuzione di opere, sono definite in relazione al peculiare fabbisogno accertato sia per l'urbanizzazione primaria e secondaria del singolo ambito sia per la realizzazione delle infrastrutture viarie e dei servizi che, sebbene esterni all'ambito, costituiscono complemento necessario per la corretta integrazione dei nuovi insediamenti nel sistema urbano.

Comunque la prestazione per contributi di urbanizzazione non può essere inferiore a quella dovuta per interventi diretti (non soggetti a piano attuativo).

7. L'eventuale frazionamento di un ambito di pianificazione attuativa è consentito solo a seguito di una favorevole valutazione di utilità effettuata dal Consiglio comunale sulla base di un progetto preliminare e di una verifica di fattibilità economica riferiti all'intero ambito nella sua nuova sottoarticolazione.

8. Quantità e Situazioni

TT1.1 – Appennini alta 2-Appennini Alta 2bis-Piccitù: Sul complessiva 8.200 mq, residenziale e 6.931 mq di edilizia residenziale sociale ripartite come di seguito specificato:

*al subambito Appennini Alta 2 sono attribuite:*

- Sul residenziale pari a 2.860 mq;
- Sul edilizia residenziale sociale pari a 1.221 mq;

*al subambito Appennini Alta 2 bis sono attribuite:*

- Sul residenziale pari a 1.483 mq;
- Sul edilizia residenziale sociale pari a 633 mq;

*al subambito Piccitù sono attribuite:*

- Sul residenziale pari a 3.857 mq;
- Sul edilizia residenziale sociale pari a 3.496 mq (di cui mq 1.850 da realizzarsi all'interno del medesimo subambito).

1.581 mq di diritti edificatori per l'edilizia residenziale sociale sono generati nelle aree a standard individuate sulla tavola 5p.

Le quote di edificazione (Sul) attribuite all'ambito TT1.1 si devono concentrare:

- mq 7.500 nel *subambito Appennini Alta 2*;
- mq 5.781 nel *subambito Appennini Alta 2 bis*;

- mq 1.850 di Ers nell'area individuata con la sigla S1.2\_Ers all'interno del *subambito Piccitù*.

5.799 mq di standard urbanistici devono essere reperiti nel subambito Appennini Alta 2 e 2.205 mq nel subambito Appennini Alta 2 bis come indicato sulla tavola 5p; la porzione del subambito Piccitù, destinata a parco, costituisce area di cessione all'Amministrazione per effetto del trasferimento dei relativi diritti edificatori.

Indirizzi, prescrizioni specifiche e progettuali: Situazione "Appennini" (art. 79 e tavola 6p); in riferimento al subambito Piccitù, durante la fase esecutiva si dovrà tenere conto delle indicazioni riportate nel paragrafo 14 "Compatibilità geologica del progetto" contenute nel documento Studio Geologico, allegato alla nota protocollo 2015/68577.

TT1.2 - Ospedale-via Togliatti: Sul complessiva 9.308 mq, residenziale (cui si aggiungono 3.467 mq di edilizia residenziale sociale).

TT1.2 - Ospedale-via Togliatti: Sul complessiva 9.308 mq, residenziale (cui si aggiungono 3.467 mq di edilizia residenziale sociale).

I diritti edificatori per edilizia residenziale sociale sono ripartiti come segue: 1.617 mq di Sul sono uniformemente attribuiti alle proprietà comprese nell'ambito; 1.850 mq sono generati nelle aree a standard individuate sulla tav. 5p e si concentrano per mq 427 nel sub ambito di via Togliatti, per mq 250 nel sub ambito lato via dei Colli, per mq 1.173 nel sub ambito lato via Turati.

32

Le aree non destinate all'edificazione, cartograficamente individuate sulla tavola 5p, sono cedute all'Amministrazione per la realizzazione del parco urbano e delle attrezzature connesse all'ospedale per effetto del trasferimento dei relativi diritti edificatori. Si ammette che la trasformazione urbanistica dell'ambito possa avvenire con autonoma attuazione dei tre sub-ambiti che lo costituiscono.

Indirizzi, prescrizioni specifiche e progettuali: Situazione "Ospedale" (art. 80 e tavola 6p).

TT1.3 - Verziere: Sul complessiva 9.200 mq, residenziale.

3.295 mq di standard urbanistici devono essere reperiti all'interno dell'ambito come cartograficamente indicato nella tavola 5p. La partecipazione per il 28% dei costi (pro quota d'ambito con TT1.10-Verziere 2) nella realizzazione del nuovo tratto stradale del Verziere costituisce opera di complemento essenziale all'operazione di trasformazione urbanistica.

Indirizzi, prescrizioni specifiche e progettuali: Situazione "Prato-Verziere" (art. 83 e tavola 6p).

TT1.4 – Fontedamo 1: Sul complessiva 41.500 mq, di cui 26.000 mq terziario-direzionale (e commerciale per un massimo di mq 500) e 15.500 mq residenziale (cui si aggiungono 2.500 mq di edilizia residenziale sociale).

I diritti edificatori per edilizia residenziale sociale sono ripartiti come segue: 1.179 mq, si generano in loco; 1.321 mq, sono generati nelle aree a standard individuate sulla tav. 5p.

30.250 mq di standard urbanistici devono essere reperiti all'interno dell'ambito.

TT1.5 – Fontedamo 2: Sul complessiva 765 mq, residenziale (cui si aggiungono 215 mq di edilizia residenziale sociale).

La partecipazione (a titolo di rimborso) per il 32% dei costi sostenuti dal Comune (di cui alla DGC n. 130/2009), opportunamente aggiornati al momento dell'attuazione dell'ambito, all'intera realizzazione del nodo stradale all'intersezione delle vie Ghislieri e Fontedamo su via Ancona costituisce opera di complemento essenziale all'operazione di trasformazione urbanistica.

TT1.6 – Minonna: Sul complessiva 1.800 mq, residenziale (cui si aggiungono 550 mq di edilizia residenziale sociale).

Gli standard urbanistici, per complessivi 1.694 mq, sono reperiti all'interno dell'ambito come cartograficamente indicato nella tavola 5p.

TT1.7 – Pantiere: Sul complessiva 6.200 mq, residenziale (cui si aggiungono 350 mq di edilizia residenziale sociale).

Gli standard urbanistici, per complessivi 5.967 mq, sono reperiti all'interno dell'ambito come cartograficamente indicato nella tavola 5p.

TT1.8 – Cartiere vecchie: Sul complessiva 19.423 mq, di cui 15.000 mq industriale-artigianale, 4.136 mq residenziale (cui si aggiungono 287 mq di edilizia residenziale sociale).

Gli standard urbanistici, per complessivi 8.180 mq, sono reperiti all'interno dell'ambito come cartograficamente indicato nella tavola 5p.

Indirizzi, prescrizioni specifiche e progettuali: Situazione "Asta ferroviaria" (art. 85 e tavola 6p).

TT1.9 – Zipa verde: Sul complessiva 143.000 mq, industriale-terziaria.

La realizzazione del nuovo tratto di Asse sud e dell'area pubblica sono opere di complemento essenziali all'operazione di trasformazione urbanistica.

TT1.10- Verziere 2 : Sul complessiva 5.797 mq, residenziale, di cui 2.600 mq di edilizia residenziale sociale.

3.365 mq di standard urbanistici devono essere reperiti all'interno dell'ambito come cartograficamente indicato nella tavola 5p. La partecipazione per il 28%



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.

Indirizzi, prescrizioni specifiche e progettuali: Situazione "Prato-Verziere" (art. 83 e tavola 6p).

**TT1.11 – Grotte di Frasassi 2:** Sul complessiva 773 mq, residenziale.

La superficie da destinare agli standard urbanistici dovrà essere reperita all'interno dell'ambito, secondo quanto stabilito dal comma 6 e localizzata nella parte bassa dell'area di trasformazione, come cartograficamente individuato nella tavola 5p.

#### 9. Permeabilità dei suoli

Negli ambiti di nuova urbanizzazione TT1 l'indice minimo di permeabilità dei suoli è fissato in ragione del 40% della superficie complessiva destinata all'edificazione (superficie fondiaria).

#### 10. Destinazioni d'uso ammesse

##### **TT1.1. – Appennini alta 2- Appennini Alta 2bis-Piccitù**

Appennini alta 2: residenze, esercizi commerciali di vicinato, servizi e attrezzature collettive di livello locale.

Appennini Alta 2bis: residenza.

Piccitù: parco urbano, edilizia residenziale sociale.

##### **TT1.2 – Ospedale -via Togliatti**

**Ospedale:** servizi e attrezzature sanitarie e ospedaliere, parco urbano, parcheggi, residenze, attività ricettive fino al 25% della Sul complessivamente ammessa (esclusa quella per l'edilizia residenziale sociale).

**Via Togliatti:** parco urbano, parcheggi, residenze, attività ricettive fino al 25% della Sul complessivamente ammessa (esclusa quella per l'edilizia residenziale sociale).

##### **TT1.3 – Verziere**

Residenze, esercizi commerciali di vicinato, servizi e attrezzature collettive di livello locale, parcheggi.

##### **TT1.4 – Fontedamo 1**

Complesso terziario, commercio, residenze, servizi e attrezzature collettive di livello locale, parcheggi.

##### **TT1.5 – Fontedamo 2**

Residenze, servizi e attrezzature collettive di livello locale.

##### **TT1.6 – Minonna**

Residenze, servizi e attrezzature collettive di livello locale, terziario diffuso, parcheggi.

**TT1.7 – Pantiere**

Residenze, servizi e attrezzature collettive di livello locale, parcheggi.

**TT1.8 – Cartiere vecchie**

Industrie e artigianato di produzione, residenze, servizi e attrezzature collettive di livello locale, parcheggi.

**TT1.9 – Zipa verde**

Industrie e artigianato di produzione (compatibili con l'eco-distretto), complessi terziari, servizi e attrezzature collettive di livello urbano, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione, il tempo libero, parcheggi.

**TT1.10 – Verziere 2**

Residenze, servizi e attrezzature collettive di livello locale, parcheggi.

**TT1.11 – Grotte di Frasassi 2**

Residenze, parcheggi.

**11. Prescrizioni particolari**

In tutti gli ambiti, sui fronti del nuovo insediamento, posti in prossimità del territorio rurale, dovranno realizzarsi fasce arboree di rispetto che costituiscano un'adeguata barriera di protezione dalle aree a destinazione agricola, in modo da minimizzare i rischi derivanti dall'esposizione a prodotti fitosanitari eventualmente utilizzati per la coltivazione.

**TT1.4 – Fontedamo 1**

Nell'attuazione dell'ambito di trasformazione TT1.4-Fontedamo 1, per il suo spiccato carattere residenziale, dovranno adottarsi criteri costruttivi e opere di mitigazione (tra cui l'utilizzo di tecniche e materiali di abbattimento acustico e risparmio energetico) e l'insediamento dovrà dotarsi di ampi spazi di verde pubblico e privato, atti a ridurre gli effetti del traffico veicolare e dei fattori inquinanti.

Ai fini della mitigazione degli impatti la fascia riservata al corridoio ecologico del Fosso Fonte Albino è ampliata a metri 30 per lato, da destinarsi a vegetazione arboreo-arbustiva anche rada, come rinforzo della fascia ripariale.

**TT1.5 – Fontedamo 2**

Nell'attuazione dell'ambito di trasformazione TT1.5-Fontedamo 2, per il suo spiccato carattere residenziale, dovranno adottarsi criteri costruttivi e opere di mitigazione (tra cui l'utilizzo di tecniche e materiali di abbattimento acustico e risparmio energetico) e l'insediamento dovrà dotarsi di ampi spazi di verde



pubblico e privato, atti a ridurre gli effetti del traffico veicolare e dei fattori inquinanti.

#### ***TT1.7 – Pantiere***

Nella fase attuativa dell'ambito TT1.7-Pantiere, le analisi geotematiche dovranno contenere lo schema della circolazione idrica sotterranea, nonché definire l'eventuale interferenza tra le possibili oscillazioni piezometriche e le eventuali strutture interraste, per gli opportuni correttivi alle modalità d'intervento.

Ai fini della mitigazione degli impatti, entro la fascia del corridoio ecologico del Fosso del Lupo e del Vallato il suolo ammette unicamente usi che lo mantengano in condizioni di completa permeabilità.

#### ***TT1.8 – Cartiere vecchie***

Per l'attuazione dell'ambito TT1.8-Cartiere vecchie e dell'area S5-via Cartiere vecchie, oltre all'obbligatorio rispetto della vigente normativa in materia di tutela delle acque, si prescrive di adottare i più opportuni accorgimenti atti a impedire l'inquinamento, anche accidentale, dei corpi idrici recettori. A tal fine, nelle suddette zone, dovrà prevedersi la posa in opera di piezometri e la realizzazione di pozzi per il controllo periodico della qualità delle acque.

#### ***TT1.9 – Zipa verde***

Per l'attuazione dell'ambito TT1.9-Zipa Verde, oltre all'obbligatorio rispetto della vigente normativa in materia di tutela delle acque, si prescrive di adottare i più opportuni accorgimenti atti a impedire l'inquinamento, anche accidentale, dei corpi idrici recettori. A tal fine, nelle suddette zone, dovrà prevedersi la posa in opera di piezometri e la realizzazione di pozzi per il controllo periodico della qualità delle acque.

In riferimento all'area contraddistinta con sigla S1.2 nell'ambito di trasformazione TT1.9-Zipa Verde, qualora destinata in sede di pianificazione attuativa ad ospitare anche manifestazioni culturali e/o spettacoli all'aperto, tali manifestazioni e spettacoli dovranno essere di volta in volta autorizzati previo parere degli enti competenti in ragione delle possibili ricadute sull'oasi "Ripa Bianca". In particolare, durante il periodo di nidificazione dell'avifauna segnalata nella scheda di identificazione del SIC e ZPS "Fiume Esino in località Ripa Bianca", tali manifestazioni potranno essere autorizzate previo parere obbligatorio dell'organismo di gestione dei citati siti Natura 2000.

Ai fini della mitigazione degli impatti, in sede di pianificazione attuativa la fascia del corridoio ecologico del Fosso Fonte Albino dovrà essere oggetto di riqualificazione e ulteriore protezione, prevedendo nella aree limitrofe usi che



mantengano il suolo completamente permeabile, con ricca vegetazione. Nelle aree destinate alla ricreazione si suggerisce in particolare la riproposizione di ambienti umidi e igrofili, per mantenere una connessione con l'ambiente principale del Fiume Esino.

L'Amministrazione Comunale di Jesi ha conferito apposito incarico per la redazione di un masterplan inteso a specificare le caratteristiche insediative e funzionali del previsto insediamento come area produttiva ecologicamente attrezzata. La redazione del Masterplan all'interno del Progetto Corale, è stata occasione per definire l'impianto il quale consente di distanziare opportunamente il nuovo insediamento dall'edilizia residenziale posta lungo la strada provinciale, di distinguere il nuovo insediamento industriale dalle case esistenti, riconfigura lo spazio pubblico creando una spina trasversale centrale, modifica il tracciato dell'asse sud e distingue i flussi di traffico così da evitare l'attraversamento di mezzi pesanti (strada perimetrale di accesso ai lotti).

#### **TT1.10 Verziere 2**

Per l'attuazione dell'ambito TT1.10-Verziere 2, oltre all'obbligatorio rispetto della vigente normativa in materia di tutela delle acque, si prescrive di adottare i più opportuni accorgimenti atti a impedire l'inquinamento, anche accidentale, dei corpi idrici recettori. A tal fine, nella suddetta zona, dovrà prevedersi la posa in opera di piezometri e la realizzazione di pozzi per il controllo periodico della qualità delle acque.

37

#### **12. Parcheggi privati**

Negli ambiti di nuova urbanizzazione TT1 la dotazione minima di spazi riservati a parcheggi privati è fissata in 1,5 mq per ogni 10 mc edificati.

#### **13. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11, "Tutela e sviluppo del verde urbano", delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.**

Restano ferme in ogni caso le disposizioni previste nel vigente "Regolamento del verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale del Comune di Jesi".

#### **Art. 36 – Ambiti da ristrutturare TT2**

*(articolo modificato con Delibere di C. C. n. 32 del 05/03/2012 e n. 11 del 28/01/2022)*

