



COMUNE DI JESI

P.zza Indipendenza, 1 60035 Jesi (AN) - www.comune.jesi.an.it
Tel. 07315381 PEC protocollo.comune.jesi@legalmail.it
C.F. e P.I. 00135880425

Area Urbanistica, Edilizia, Ambiente e Sviluppo Economico

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 165 DEL 19/10/2026

OGGETTO: PROPOSTA DELIBERA: AREA DI RISTRUTTURAZIONE TT2.5 IN VIA SANTA MARIA DEL PIANO. PROPOSTA DI FRAZIONAMENTO DELL'AMBITO AI SENSI DELL'ART. 37 DELLE NTA DEL PRG VIGENTE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO e fatto proprio il documento istruttorio, riportato in calce alla seguente deliberazione, predisposto dall'Area Urbanistica, Edilizia, Ambiente e Sviluppo Economico da cui risulta la necessità di esprimere una valutazione favorevole sulla proposta di frazionamento dell'ambito TT2.5 sito in via Santa Maria del Piano;

RITENUTO per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, deliberare in merito;

RITENUTO che la presente deliberazione costituisce, ai sensi dell'art. 107 - comma 1 e 2 - del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, atto amministrativo contenente indirizzi, programmi ed obiettivi e precisamente: "AREA DI RISTRUTTURAZIONE TT2.5 IN VIA SANTA MARIA DEL PIANO. PROPOSTA DI FRAZIONAMENTO DELL'AMBITO AI SENSI DELL'ART. 37 DELLE NTA DEL PRG VIGENTE." e che alla competente Area Urbanistica, Edilizia, Ambiente e Sviluppo, ai sensi dell'art. 107 - comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, sono attribuite le conseguenti procedure esecutive e gestionali;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 164 del 18/12/2025 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2026/2028;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

VISTO il PARERE FAVOREVOLE del DIRIGENTE dell' Area Urbanistica, Edilizia, Ambiente e Sviluppo Economico, per la regolarità tecnica, espresso sulla proposta della presente deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 ed inserito all'originale del presente atto;

DATO ATTO che:

- sulla proposta è **stato acquisito** il PARERE FAVOREVOLE del DIRIGENTE DELL'AREA RISORSE FINANZIARIE, per la regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 in quanto la stessa comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e che lo stesso è inserito all'originale del presente atto;

VISTO il parere espresso dalla competente Commissione Consiliare n.....in data.....;

D E L I B E R A

1) di assumere la premessa narrativa, che qui s'intende integralmente richiamata ed approvata, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) di esprimere, per le motivazioni riportate nel documento istruttorio, ai sensi dell'art. 37 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, una valutazione favorevole in merito alla proposta di "*Frazionamento d'ambito del comparto TT2.5 di Santa Maria del Piano*" costituita dai seguenti elaborati, redatti dall'Arch. Andrea Polzonetti per conto della ditta 3T srl Costruzioni Edili:

- *Relazione tecnica*
- *Tav. 1 Stato di fatto: Planimetria Generale, Estratto Catastale, Estratto PRG*
- *Tav. 2 Stato di fatto: planimetria generale con dati progetto*
- *Tav. 3 Stato di progetto: Planimetria Generale, Estratto Catastale, Estratto PRG*
- *Tav. 4 Stato di progetto: planimetria generale con dati progetto*
- *Tav. 5 Stato di progetto: planimetria generale con dati progetto*

depositati agli atti del Servizio proponente e trasmessi con nota assunta al protocollo comunale n. 29626 del 30/04/2026 e successivamente integrata e modificata con nota assunta al protocollo comunale n. 48184 del 14/07/2026, in ultimo aggiornata in data 16/10/2026 con nota assunta al prot. 69024;

3) di dare atto che gli elaborati di cui al punto precedente, saranno conservati agli atti dell'Ufficio proponente mentre una copia, in formato digitale, verrà pubblicata sul sito internet del Comune di Jesi nella sezione "*Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio*", nonché nella sezione "*Urbanistica*" del sito istituzionale dell'ente, contestualmente alla pubblicazione della presente deliberazione;

4) di dare atto che la proposta di frazionamento dà facoltà ai proprietari delle aree ricomprese nei sub-comparti individuati dalla stessa di procedere con la presentazione dei relativi piani attuativi;

5) di dare atto che gli schemi di assetto urbanistico dei sub-comparti, contenuti negli elaborati di cui al punto 2, hanno valore indicativo e non vincolante per i piani attuativi di cui al punto precedente;

6) di demandare all'Area Urbanistica, Edilizia, Ambiente e Sviluppo economico l'adozione di tutti gli atti e l'avvio di tutti i procedimenti, connessi e conseguenti all'approvazione del presente atto;

7) di dare atto che il responsabile del procedimento ai sensi della legge 241/90 è l'Arch. Daniela Vitali del Servizio Assetto del Territorio e Tutela del Paesaggio;

INFINE stante l'urgenza a provvedere in merito;

CON SUCCESSIVA VOTAZIONE resa con il sistema di voto elettronico che ha fornito il seguente risultato, come accertato dal Segretario Generale e proclamato dal Presidente:

PRESENTI	N.
VOTANTI	N.
ASTENUTI	N.
FAVOREVOLI	N.
CONTRARI	N.

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

AREA URBANISTICA EDILIZIA AMBIENTE E SVILUPPO ECONOMICO
SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO E TUTELA DEL PAESAGGIO
DOCUMENTO ISTRUTTORIO

PREMESSO che:

- con nota del 30/04/2026 acquisita al prot. n. 29626, successivamente integrata in data 25/05/2026 con nota acquisita al protocollo n. 36049, la ditta 3T srl Costruzioni Edili, in qualità di proprietaria per il 44,6% delle aree ricadenti all'interno dell'ambito di ristrutturazione TT2.5 sito in via Santa Maria del Piano, ha presentato proposta per il frazionamento delle medesime aree di proprietà;

- l'area oggetto di richiesta, attualmente in evidente stato di dismissione, si trova in un contesto urbano centrale caratterizzato dalla presenza di un sistema consolidato di residenze e relativi servizi;

- l'articolo 37 delle NTA del PRG vigente, che disciplina le zone con destinazione TT2.5, prevede:

- al comma 2 che *“Ognuna delle aree contraddistinte con la sigla TT2.5 deve costituire oggetto di un unico piano attuativo che preveda l'applicazione della perequazione urbanistica sull'intera superficie territoriale dell'area stessa”*;
- al comma 3 che *“L'eventuale frazionamento di un ambito di pianificazione attuativa, individuato come unitario, 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”*

CONSIDERATO CHE:

- il perimetro del comparto ricomprende proprietà diverse che sinora non hanno espresso una volontà unitaria di procedere con l'attuazione dello stesso, rendendo di fatto difficoltosa la sua trasformazione, così come previsto originariamente dal PRG;
- la proposta in questione viene presentata al fine di consentire, fermo restando i limiti e le condizioni stabilite dalle N.T.A. del P.R.G., la possibilità di attuazione dell'ambito TT2.5 per stralci funzionali mediante presentazione di apposito piano di recupero per ciascuno dei comparti individuati nell'ambito stesso;
- il frazionamento dell'ambito si configura come soluzione idonea a superare tali criticità, consentendo una più agevole attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti;

TENUTO CONTO che con proprio atto di indirizzo n. 181 del 03.06.2026 la Giunta Comunale ha già espresso una valutazione preliminare di massima favorevole sulla proposta di frazionamento dell'ambito di ristrutturazione in argomento, richiedendo alcuni approfondimenti su temi e questioni connessi agli obiettivi e agli indirizzi strategici del programma di mandato, nonché alla nuova Legge urbanistica (LR 19/2023);

VISTA la documentazione progettuale trasmessa in data 14/07/2026 acquisita al protocollo n. 48184, modificata ed integrata al fine di recepire gli indirizzi espressi dalla Giunta Comunale, ad integrazione e/o sostituzione della proposta inizialmente presentata, redatta dall'Arch. Andrea Polzonetti per conto della ditta 3T srl Costruzioni Edili, avente per oggetto "*Frazionamento d'ambito del comparto TT2.5 di Santa Maria del Piano*" e costituita dai seguenti elaborati:

- *Relazione tecnica*
- *Tav. 1 Stato di fatto: Planimetria Generale, Estratto Catastale, Estratto PRG*
- *Tav. 2 Stato di fatto: planimetria generale con dati progetto*
- *Tav. 3 Stato di progetto: Planimetria Generale, Estratto Catastale, Estratto PRG*
- *Tav. 4 Stato di progetto: planimetria generale con dati progetto*
- *Tav. 5 Stato di progetto: planimetria generale con dati progetto*

VISTA la successiva trasmissione con nota acquisita al protocollo comunale con il n. 69024 del 16/10/2026 della nuova Tavola 5 in sostituzione di quella precedentemente inviata per correzione di errore materiale;

RILEVATO CHE:

- l'ambito oggetto di intervento presenta una superficie territoriale complessiva pari a 5.766,37 mq, suddivisa in due sub-comparti Lotto A1 di 2.571,39 mq e Lotto A2 di 3.194,98 mq, cui corrisponde una S.U.L. complessiva di 2.306,55 mq, determinata applicando l'indice edificatorio pari a 0,40 mq/mq;
- a seguito del frazionamento dell'ambito pertanto, i due sub-comparti esprimono rispettivamente una S.U.L. di 1.028,56 mq e una S.U.L. di 1.278,00 mq di tipo residenziale, mantenendo invariata la capacità edificatoria complessiva originariamente assegnata;
- ciascun lotto risulta autonomamente idoneo a sviluppare la capacità edificatoria ad esso attribuita, nel rispetto della dotazione degli standard urbanistici prescritti, pari a 21

mq/abitante;

TENUTO CONTO che il frazionamento consiste sostanzialmente nella suddivisione dell'ambito TT2.5 in argomento in due comparti (stralci) distinti ma contigui:

- il primo di minore consistenza in termini di superficie, di proprietà della ditta richiedente, comprendente l'area su cui insiste un edificio artigianale dismesso, che sarà oggetto di presentazione di successivo piano attuativo di recupero;
- il secondo, la cui proprietà non ha manifestato al momento l'interesse all'attuazione della trasformazione, comprende un edificio prevalentemente residenziale e la relativa corte di pertinenza. Tale edificio è funzionalmente separato dal lotto A1 interessato dall'intervento di recupero;

VISTO che la proposta si articola in uno **schema di assetto generale dell'area**, in conformità a quanto richiesto dalla norma di PRG, che nello specifico dimostra la sostenibilità dell'intervento di rigenerazione urbana nel suo complesso, seppur attuato in due momenti diversi, in quanto nella sua impostazione:

- valorizza il carattere di residenzialità del sito e contribuisce a migliorarne l'accessibilità e la dotazione di spazi pubblici;
- crea le condizioni per l'attuazione delle previsioni urbanistiche mediante la realizzazione di opere di urbanizzazione a carico di due comparti distinti, tenendo conto e garantendo in ogni caso la funzionalità della trasformazione nella sua interezza;
- prevede ampi spazi aperti e di verde pubblico, nelle aree prospicienti la chiesa, oltre a zone destinate ad ospitare parcheggi a servizio delle nuove residenze e del quartiere;
- ricolloca integralmente all'interno delle aree di proprietà della società 3T S.r.l. Costruzioni Edili la viabilità interna alla zona TT2.5, prevista nel PRG, attribuendo interamente all'area di proprietà (particella catastale 720) la zona destinata alla futura viabilità e sollevando in tal modo la proprietà del Lotto 2 dagli oneri connessi alla realizzazione dell'opera infrastrutturale medesima, risultando pertanto dimostrata la fattibilità economica dell'operazione riferita all'intero ambito nella sua nuova sotto articolazione;
- migliora il collegamento tra Via Santa Maria ed i comparti artigianali prossimi alla ferrovia, in coerenza con l'assetto infrastrutturale previsto dal Piano Regolatore, senza apportare modifiche alle attuali previsioni urbanistiche;

VISTO inoltre che per quanto concerne gli standard di livello generale previsti dalle NTA vigenti (pari a 17,5 mq/ab), la Ditta attuatrice propone fin d'ora che gli stessi possano essere reperiti in aree limitrofe nella disponibilità della medesima proprietà attuatrice del comparto, o monetizzati secondo quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 196 del 2 luglio 2014, da definirsi di concerto con l'Amministrazione nell'ambito della convenzione del futuro piano attuativo;

CONSIDERATO che la società 3T S.r.l. Costruzioni Edili, nell'ambito della trasformazione urbanistica in questione, ha inoltre dichiarato la piena disponibilità alla cessione gratuita al Comune di Jesi delle porzioni di area necessarie all'ampliamento della sede stradale di Via Santa Maria che riguarderà le aree individuate catastalmente ai Fogli catastali 71 particella

1109 e 72 particella 291, con particolare riferimento alle porzioni prospicienti Via Santa Maria interessate dall'allargamento della sede stradale previsto nel vigente PRG;

TENUTO CONTO che con nota trasmessa in data 31.08.2026 prot. n. 57559 questo Servizio ha comunicato, ai proprietari delle aree ricadenti nell'ambito (sub-comparto Lotto 2), l'avvio del procedimento della proposta di frazionamento presentata dalla ditta sopra richiamata e la possibilità di prendere visione degli atti e formulare eventuali osservazioni e/o opposizioni entro il giorno 28/09/2026;

CONSIDERATO che entro il termine sopra stabilito non sono pervenute osservazioni da parte dei suddetti proprietari;

DATO ATTO che il frazionamento in argomento dà facoltà ai proprietari delle aree ricomprese nei sub-comparti sopra descritti, come individuati negli elaborati di cui al punto precedente, di procedere con la presentazione del relativo Piano attuativo (Piano di Recupero) in variante al PRG ai sensi del combinato disposto dell'art. 15 della L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii e dell'art. 33 comma 12 della L.R. 19/2023 per la diversa distribuzione delle aree all'interno del comparto;

DATO ATTO inoltre che la proposta di assetto delle aree nella loro nuova sottoarticolazione non risulta vincolante ai fini della presentazione dei successivi piani attuativi fermo restando il rispetto delle dotazioni territoriali ivi previste;

CONSIDERATO opportuno dar seguito alla proposta di frazionamento in esame, ai sensi dell'art. 37, comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G, in quanto ritenuta coerente con le **finalità di interesse pubblico** espresse nell'atto di indirizzo dell'Amministrazione sopra richiamato ed in particolare:

- l'incremento della dotazione abitativa nell'ambito del quartiere, integrata con il sistema dei servizi esistenti e di prossimità;
- la riqualificazione e razionalizzazione della viabilità locale, con contestuale miglioramento delle condizioni di accessibilità e della sicurezza della circolazione;
- l'incremento delle infrastrutture verdi e dei servizi ecosistemici, con rafforzamento del sistema degli spazi pubblici aperti e delle misure di mitigazione climatica;
- l'ottimizzazione della dotazione di standard urbanistici, privilegiando il verde pubblico a servizio del quartiere;
- l'incremento delle connessioni pubbliche tra l'adiacente ambito di trasformazione TT3.11 "Santa Maria del Piano 2" e la rete della viabilità esistente;

CONSIDERATO inoltre che per quanto riguarda il tema del potenziamento delle connessioni ciclopeditoni urbane con la ciclovia turistica dell'Esino, lo stesso potrà essere affrontato e valutato nell'ambito della redazione del Piano di Recupero;

RITENUTO, pertanto, che il frazionamento proposto consenta di perseguire gli obiettivi sopra richiamati garantendo al contempo una graduale attuazione dell'ambito, senza alterarne la capacità edificatoria complessiva né compromettere il corretto dimensionamento delle dotazioni territoriali e degli standard urbanistici previsti dalla pianificazione vigente;

RICHIAMATO l'interesse pubblico della proposta, che consente anche la realizzazione della viabilità prevista dal P.R.G. su aree private, senza oneri per l'Amministrazione comunale, nonché la possibilità di acquisire successivamente a patrimonio comunale la superficie

necessaria e funzionale all'allargamento di via santa Maria in corrispondenza del sagrato della Chiesa;

DATO ATTO che tale proposta, seppur comporti lievi modifiche al disegno del Piano regolatore vigente, ne mantiene in ogni caso le scelte di fondo in quanto propone la riconversione residenziale dell'area con la contestuale ridefinizione della viabilità interna a favore dell'ambito medesimo e delle aree ad esso adiacenti;

DATO ATTO che sussistono pertanto le condizioni per esprimere una valutazione favorevole alla richiesta di frazionamento dell'ambito attuativo in oggetto;

VISTA la L.R. 19/2023;

VISTA la L.R. 34/1992;

VISTO l'art.42 del D.Lgs. n.267/2000;

**QUANTO SOPRA PREMESSO, SI PROPONE DI APPROVARE
IL SEGUENTE DELIBERATO:**

1) di assumere la premessa narrativa, che qui s'intende integralmente richiamata ed approvata, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) di esprimere, per le motivazioni indicate in premessa, ai sensi dell'art. 37 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, una valutazione favorevole in merito alla proposta di "*Frazionamento d'ambito del comparto TT2.5 di Santa Maria del Piano*" costituita dai seguenti elaborati, redatti dall'Arch. Andrea Polzonetti per conto della ditta 3T srl Costruzioni Edili:

- *Relazione tecnica*
- *Tav. 1 Stato di fatto: Planimetria Generale, Estratto Catastale, Estratto PRG*
- *Tav. 2 Stato di fatto: planimetria generale con dati progetto*
- *Tav. 3 Stato di progetto: Planimetria Generale, Estratto Catastale, Estratto PRG*
- *Tav. 4 Stato di progetto: planimetria generale con dati progetto*
- *Tav. 5 Stato di progetto: planimetria generale con dati progetto*

depositati agli atti del Servizio proponente e trasmessi con nota assunta al protocollo comunale n. 29626 del 30/04/2026 e successivamente integrata e modificata con nota assunta al protocollo comunale n. 48184 del 14/07/2026, in ultimo aggiornata in data 16/10/2026 con nota assunta al prot. 69024;

3) di dare atto che gli elaborati di cui al punto precedente, saranno conservati agli atti dell'Ufficio proponente mentre una copia, in formato digitale, verrà pubblicata sul sito internet del Comune di Jesi nella sezione "*Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio*", nonchè nella sezione "*Urbanistica*" del sito istituzionale dell'ente, contestualmente alla pubblicazione della presente deliberazione;

4) di dare atto che la proposta di frazionamento dà facoltà ai proprietari delle aree

ricomprese nei sub-comparti individuati dalla stessa di procedere con la presentazione dei relativi piani attuativi;

5) di dare atto che gli schemi di assetto urbanistico dei sub-comparti, contenuti negli elaborati di cui al punto 2, hanno valore indicativo e non vincolante per i piani attuativi di cui al punto precedente;

6) di demandare all'Area Urbanistica, Edilizia, Ambiente e Sviluppo economico l'adozione di tutti gli atti e l'avvio di tutti i procedimenti, connessi e conseguenti all'approvazione del presente atto;

7) di dare atto che il responsabile del procedimento ai sensi della legge 241/90 è l'Arch. Daniela Vitali del Servizio Assetto del Territorio e Tutela del Paesaggio;

8) di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, stante la necessità di presentare da parte della proprietà il Piano di Recupero per avviare quanto prima la fase attuativa finalizzata alla rigenerazione urbanistica dell'area.

Daniela Vitali

(Atto firmato digitalmente)