

Monte San Vito, lì 14/07/2026

Al Comune di Jesi

Sportello Unico per l'Edilizia
Settore Governo del Territorio

Oggetto: Istanza di frazionamento dell'ambito attuativo TT2.5 "Santa Maria del Piano" ai sensi dell'art. 37 delle NTA del PRG vigente – **Integrazione documentale e recepimento degli indirizzi di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 181 del 03/06/2026.**

il sottoscritto **Geom. Luca Pesaresi**, nato a Ancona il 23/06/1983 c.f. PSR LCU 83H23 A271V, in qualità di **Legale Rappresentante della società 3T S.r.l. Costruzioni Edili**, con sede in Monte San Vito, Via Leonardo Da Vinci 55, P.IVA 02068410428,

PREMESSO CHE

- La società **3T S.r.l. Costruzioni Edili** è proprietaria dell'immobile sito in Via Santa Maria n. 10 nel Comune di Jesi, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 71 particella 720;
- la suddetta area ricade all'interno dell'ambito attuativo classificato dal PRG vigente come zona TT2.5 – aree di ristrutturazione;
- il comparto attuativo TT2.5 risulta attualmente costituito da proprietà distinte, non accomunate da una volontà attuativa unitaria, rendendo di fatto non attuabile il piano unitario originariamente previsto;
- l'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente e la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 27/06/2016 consentono il frazionamento degli ambiti di pianificazione attuativa previa valutazione dell'Amministrazione Comunale;
- con nota acquisita al protocollo comunale n. 29626 del 30/04/2026, successivamente integrata con nota prot. n. 36049 del 25/05/2026, la società 3T S.r.l. Costruzioni Edili ha presentato richiesta di frazionamento dell'ambito attuativo TT2.5, corredata dagli elaborati progettuali e dalla verifica di fattibilità economica previsti dall'art. 37 delle NTA del PRG;
- con **Deliberazione della Giunta Comunale n. 181 del 03/06/2026** l'Amministrazione Comunale ha espresso una valutazione preliminare di massima favorevole sulla proposta di frazionamento dell'ambito TT2.5 "Santa Maria del Piano";
- la proposta di frazionamento è finalizzata a consentire l'attuazione autonoma del comparto di proprietà della società richiedente, mantenendo invariati gli indici edificatori e le destinazioni urbanistiche previste dal PRG;

- la presente istanza costituisce rinnovo ed integrazione della precedente richiesta, recependo gli indirizzi e gli approfondimenti richiesti dall'Amministrazione Comunale con la Deliberazione della Giunta Comunale n. 181 del 03/06/2026, al fine della prosecuzione dell'iter previsto dall'art. 37 delle NTA del PRG.

CONSIDERATO CHE

- il frazionamento proposto non modifica le previsioni urbanistiche del PRG ma ne costituisce esclusivamente una diversa modalità attuativa;
- la proposta prevede la suddivisione dell'ambito attuativo in due distinti comparti, coincidenti con le proprietà catastali esistenti;
- la viabilità interna prevista dal PRG viene ricollocata interamente all'interno della proprietà della società 3T S.r.l. Costruzioni Edili, garantendo la realizzazione delle opere infrastrutturali senza pregiudicare la capacità edificatoria del comparto residuo;
- gli elaborati progettuali allegati recepiscono gli indirizzi formulati dall'Amministrazione Comunale, approfondendo gli aspetti urbanistici, infrastrutturali, funzionali ed economico-finanziari richiamati nella Deliberazione della Giunta Comunale n. 181/2026, mantenendo invariati gli obiettivi di rigenerazione urbana e le previsioni dello strumento urbanistico vigente.

CHIEDE

che l'Amministrazione Comunale, preso atto delle integrazioni a recepimento degli indirizzi contenuti nella Deliberazione della Giunta Comunale n. 181 del 03/06/2026, voglia procedere con gli adempimenti previsti dall'art. 37 delle NTA del PRG ai fini della sottoposizione della proposta al Consiglio Comunale, confermando:

1. la valutazione favorevole al frazionamento dell'ambito attuativo TT2.5 "Santa Maria del Piano";
2. l'autorizzazione alla suddivisione del comparto in due distinti ambiti attuativi autonomi, come individuati negli elaborati allegati;
3. di prendere atto che la proposta:
 - non modifica gli indici urbanistici previsti dal PRG;
 - non altera la capacità edificatoria complessiva dell'ambito;
 - garantisce la realizzazione della viabilità prevista dallo strumento urbanistico;
 - consente l'attuazione dell'intervento mediante Piano di Recupero.

SI PRECISA INOLTRE CHE

- la proposta è pienamente coerente con l'assetto urbanistico del PRG vigente;
- la viabilità prevista viene integralmente realizzata all'interno della proprietà della società richiedente;
- il futuro Piano di Recupero sarà sviluppato nel rispetto degli indirizzi contenuti nella Deliberazione della Giunta Comunale n. 181/2026, perseguendo gli obiettivi di rigenerazione urbana, miglioramento della qualità dello spazio pubblico, incremento della dotazione di verde e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

ALLEGATI

- Relazione tecnica e elaborati di progetto a firma Arch. Andrea Polzonetti
- Tav. 1 – Stato di fatto – Inquadramento comparto e catastale
- Tav. 2 – Stato di fatto – planimetria generale
- Tav. 3 – Stato di progetto – Inquadramento e planimetria generale
- Tav. 4 – Stato di progetto – determinazione standard richiesti
- Tav. 5 – Stato di progetto – proposta di intervento con dimostrazione standard
- Dichiarazione cessione aree

Distinti saluti

3T s.r.l. Costruzioni Edili
Il legale rappresentante
Geom. Luca Pesaresi