



ANDREA POLZONETTI

Via Cavour, 31 – 60037 Monte San Vito – AN

polzonettiandrea@gmail.com

Cod.Fisc. PLZNDR91S11C615K

P.IVA 02807720426

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Richiesta di frazionamento dell'ambito attuativo "Santa Maria del Piano" – Zona TT2.5 – PRG vigente

Il sottoscritto Arch. Andrea Polzonetti, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Ancona al n. 1449, con studio in Monte San Vito (AN), Via Cavour n.31, su incarico della società 3T S.r.l. Costruzioni Edili, proprietaria dell'immobile sito in Via S. Maria n.10 nel Comune di Jesi, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 71 particella 720, redige la presente relazione tecnica a supporto della richiesta di frazionamento dell'ambito attuativo classificato dal PRG come zona TT2.5.

Premessa e finalità della richiesta

La presente istanza è finalizzata alla richiesta di **frazionamento dell'ambito attuativo TT2.5 "Santa Maria del Piano"**, ai sensi dell'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente e della **Deliberazione del Consiglio Comunale n.69 del 27/06/2016**, che ha introdotto la possibilità di procedere al frazionamento degli ambiti di pianificazione attuativa previa valutazione favorevole dell'Amministrazione Comunale.

La richiesta si rende necessaria in quanto l'attuale comparto attuativo coinvolge aree appartenenti a proprietà diverse che, allo stato attuale, **non manifestano una volontà attuativa comune**, rendendo di fatto difficilmente realizzabile il piano unitario originariamente previsto.

La proposta di frazionamento consente pertanto di rendere concretamente attuabili le previsioni urbanistiche vigenti, permettendo alla società **3T S.r.l. Costruzioni Edili**, proprietaria della particella 720, di procedere alla futura riqualificazione dell'area mediante la presentazione di **un Piano di Recupero di iniziativa privata**, mantenendo inalterate le destinazioni urbanistiche e gli indici edificatori previsti dal PRG.



ANDREA POLZONETTI

Via Cavour, 31 – 60037 Monte San Vito – AN

polzonettiandrea@gmail.com

Cod.Fisc. PLZNDR91S11C615K

P.IVA 02807720426

Il frazionamento richiesto **non modifica in alcun modo le previsioni urbanistiche del PRG**, ma rappresenta una diversa modalità di attuazione delle stesse, finalizzata a consentire una più efficace realizzazione degli interventi di riqualificazione previsti.

Inquadramento Catastale e Urbanistico

L'area oggetto della presente richiesta è identificata al **Foglio 71 particella 720**, di proprietà della società **3T S.r.l. Costruzioni Edili**.

Tale particella, unitamente alla **particella 160 di altra proprietà**, ricade interamente all'interno dell'ambito attuativo classificato dal PRG come **zona TT2.5 – Aree di ristrutturazione**.

All'interno di tale comparto il PRG prevede la possibilità di interventi di:

- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione;
- riqualificazione urbanistica dell'area;

da attuarsi mediante **piano attuativo unitario**.

Le destinazioni d'uso consentite, ai sensi dell'art.37 delle NTA del PRG, comprendono:

- residenze permanenti e temporanee;
- artigianato di servizio;
- terziario diffuso;
- servizi e attrezzature collettive;
- attività produttive compatibili con il contesto urbano.

Inquadramento infrastrutturale e viabilità prevista dal PRG

All'interno dell'ambito TT2.5 il PRG prevede la realizzazione di **una viabilità interna di collegamento tra Via Santa Maria e le aree poste in prossimità della linea ferroviaria**, funzionale alla connessione tra i diversi comparti urbanistici presenti nella zona.

Nello stato attuale tale previsione infrastrutturale interessa marginalmente anche la particella 720 di proprietà della società richiedente.



ANDREA POLZONETTI

Via Cavour, 31 – 60037 Monte San Vito – AN

polzonettiandrea@gmail.com

Cod.Fisc. PLZNDR91S11C615K

P.IVA 02807720426

La proposta di frazionamento dell'ambito prevede di **ricollocare integralmente il tracciato della viabilità interna all'interno della proprietà della società 3T S.r.l. Costruzioni Edili**, consentendo:

- una più chiara definizione delle opere di urbanizzazione;
- una maggiore facilità attuativa delle previsioni del PRG;
- la possibilità di realizzare la viabilità contestualmente allo sviluppo urbanistico del comparto.

A supporto della presente richiesta viene allegata **una planimetria preliminare di studio della viabilità futura**, che rappresenta uno schema di organizzazione degli spazi coerente con le previsioni urbanistiche vigenti e con il sistema dei collegamenti previsto dal PRG.

Tale schema planimetrico ha carattere esclusivamente preliminare e dimostrativo, ed è finalizzato a evidenziare come il frazionamento proposto **non comporti alcuna modifica alle previsioni urbanistiche del PRG**, ma ne renda concretamente possibile l'attuazione.

La viabilità prevista risulta infatti:

- coerente con l'assetto urbanistico previsto dallo strumento urbanistico vigente;
- interamente realizzabile all'interno della proprietà della società richiedente;
- funzionale al futuro collegamento con i comparti posti in prossimità della ferrovia.



ANDREA POLZONETTI

Via Cavour, 31 – 60037 Monte San Vito – AN

polzonettiandrea@gmail.com

Cod.Fisc. PLZNDR91S11C615K

P.IVA 02807720426



1- Stralcio di PRG con individuazione previsione attuativa del piano, con indicata la strada interna prevista per il collegamento tra i differenti comparti e Via S. Maria.



ANDREA POLZONETTI

Via Cavour, 31 – 60037 Monte San Vito – AN

polzonettiandrea@gmail.com

Cod.Fisc. PLZNR91S11C615K

P.IVA 02807720426



2- Stralcio di PRG con individuazione area piano attuativo oggetto della presente richiesta di frazionamento



ANDREA POLZONETTI

Via Cavour, 31 – 60037 Monte San Vito – AN

polzonettiandrea@gmail.com

Cod.Fisc. PLZNDR91S11C615K

P.IVA 02807720426



3- Stralcio Catastale stato di fatto con individuata l'area del comparto attuativo e la particella di proprietà della 3T Costruzioni Edili

Proposta di Frazionamento

La proposta di frazionamento prevede la suddivisione dell'attuale ambito attuativo in **due distinti comparti**, utilizzando come linea di separazione i confini catastali delle proprietà esistenti.

Contestualmente si propone di **attribuire interamente alla particella 720 l'area destinata alla futura viabilità**, sollevando la proprietà della particella 160 dagli oneri connessi alla realizzazione delle opere infrastrutturali.

Tale soluzione consente di:

- rendere autonomamente attuabile il comparto di proprietà della società 3T;
- semplificare il processo attuativo;
- mantenere pienamente coerente l'assetto urbanistico previsto dal PRG.



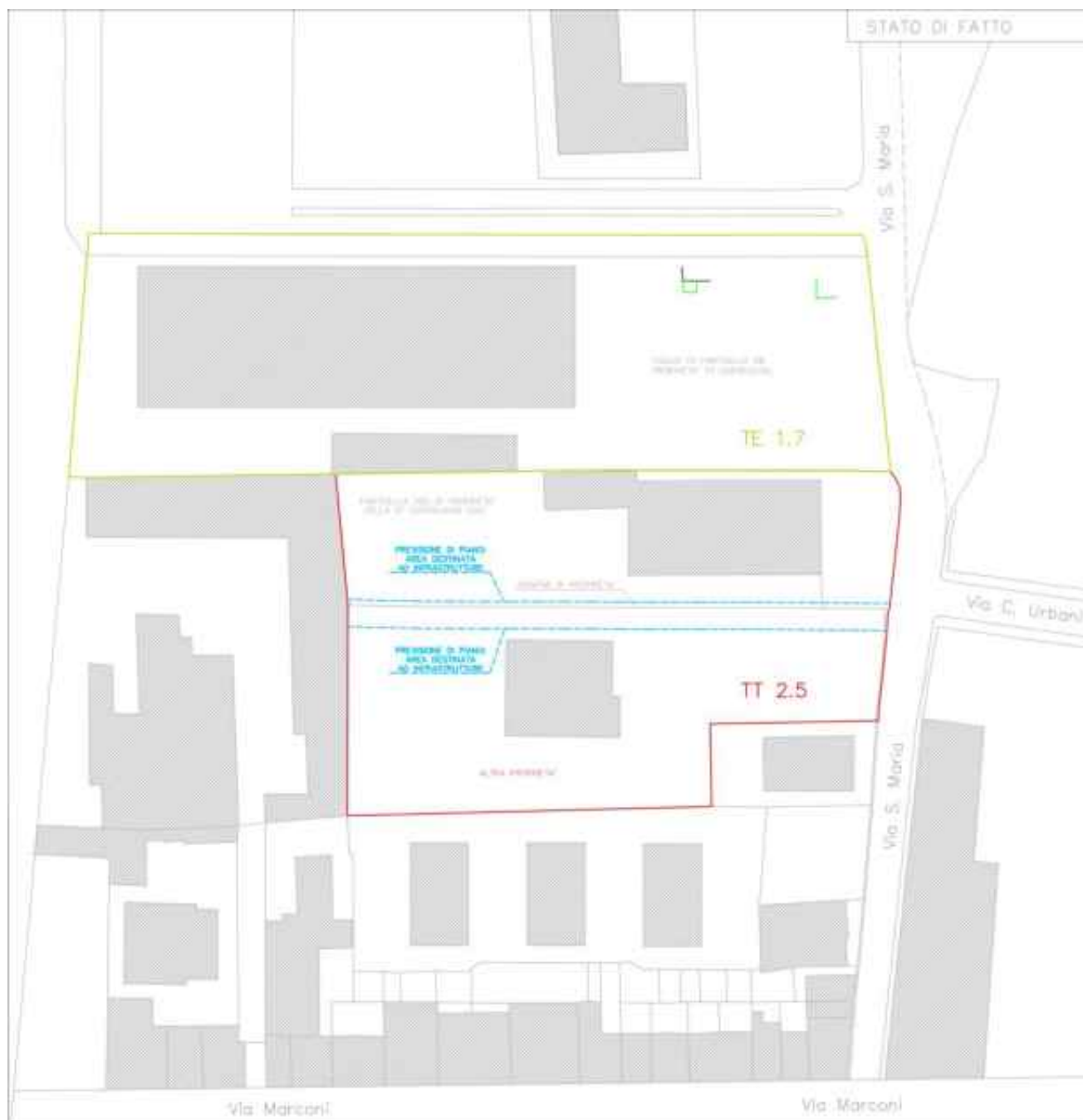
ANDREA POLZONETTI

Via Cavour, 31 – 60037 Monte San Vito – AN

polzonettiandrea@gmail.com

Cod.Fisc. PLZNR91S11C615K

P.IVA 02807720426



4- Stato di fatto del comparto, con all'interno individua l'attuale area prevista per la realizzazione della strada.



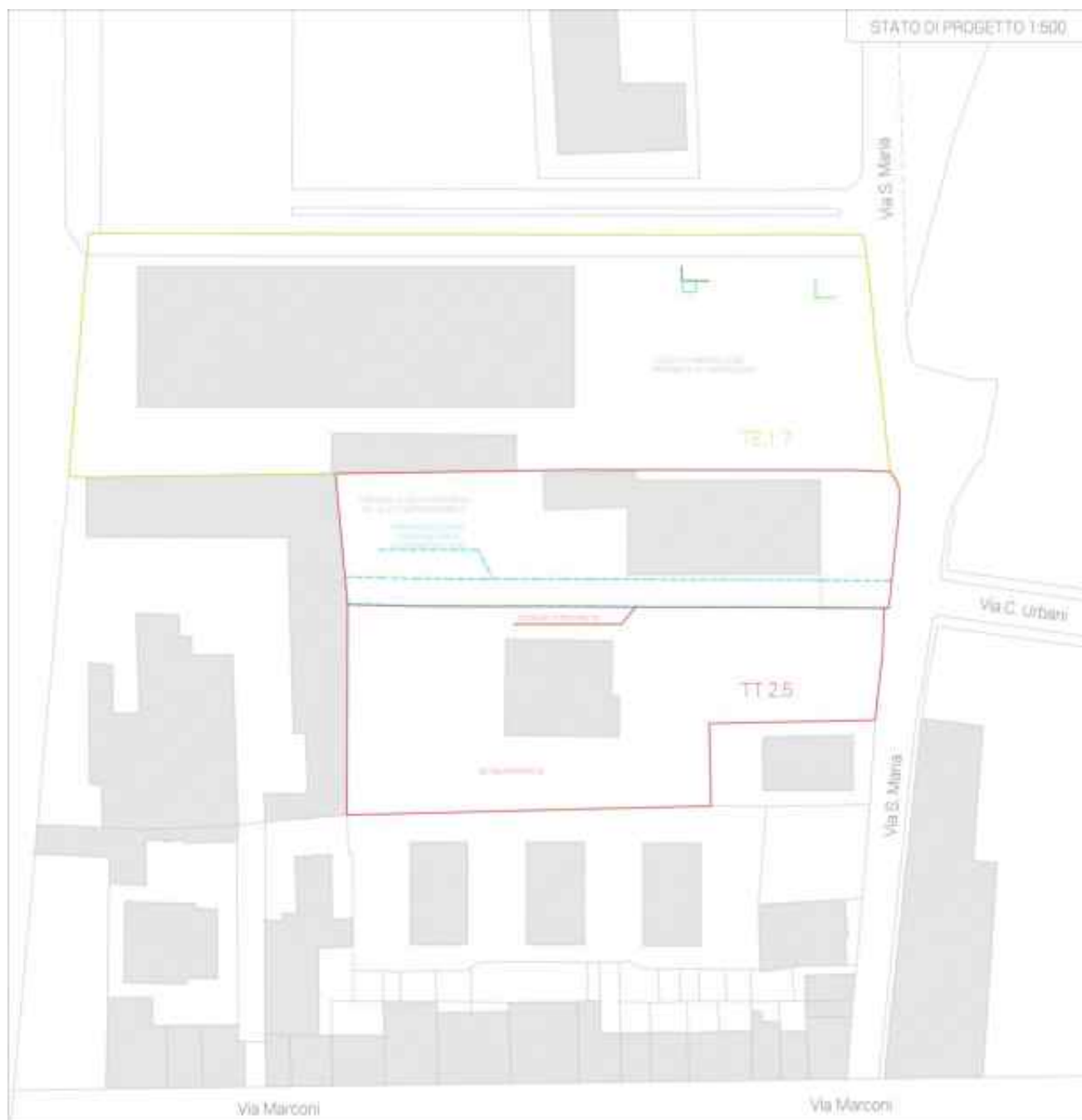
ANDREA POLZONETTI

Via Cavour, 31 – 60037 Monte San Vito – AN

polzonettiandrea@gmail.com

Cod.Fisc. PLZNDR91S11C615K

P.IVA 02807720426



5- Stato di progetto dove si propone di modificare l'area individuata per la strada interna con la cessione di una parte di entrambi i lotti per realizzare sia l'allargamento della sede stradale, sia la realizzazione di un nuovo marciapiede.



ANDREA POLZONETTI

Via Cavour, 31 – 60037 Monte San Vito – AN

polzonettiandrea@gmail.com

Cod.Fisc. PLZNDR91S11C615K

P.IVA 02807720426

La proposta progettuale con i suoi elaborati inoltre, recepiscono a pieno gli indirizzi strategici del mandato amministrativo, con particolare riferimento al **verde urbano** e il **rafforzamento della città pubblica**, richiamati nella delibera di giunta comunale del 03/06/2026 con atto n.181, che esprime un parere di massima favorevole sul frazionamento; i due temi richiamati dalla delibera ed utilizzati come principi cardine alla base della progettazione per il frazionamento, sono:

- il **verde urbano** come articolazione complessiva di spazi pubblici e privati rappresenta un'infrastruttura strategica ambientale e climatica, che contribuisce in maniera rilevante alla mitigazione dei cambiamenti climatici, al benessere fisico e al miglioramento della qualità urbana, svolgendo al tempo stesso una funzione sociale di Aggregazione;
- **l'implementazione ed il rafforzamento della città pubblica**, intesa come sistema di aree pubbliche (verdi/alberate, a parcheggio pubblico, servizi), è occasione per migliorare la qualità di vita delle persone;

Entrando nel merito del progetto, allo stato attuale si rileva una superficie complessiva del comparto pari a 5.766,37 mq, composta dal lotto A1 (particella 720) di 2.571,39 mq e dal lotto A2 (particella 160) di 3.194,98 mq. L'intero comparto, applicando l'indice edificatorio previsto pari a 0,40, sviluppa una superficie utile lorda complessiva di 2.306,55 mq. In allegato alla presente, tra gli elaborati grafici richiesti, si trasmette una dimostrazione grafica e numerica attestante come il frazionamento non pregiudichi in alcun modo la capacità edificatoria della particella n. 160, né il rispetto degli standard urbanistici minimi prescritti dalla normativa vigente. A seguito del frazionamento, il lotto A1, mantenendo il medesimo indice, svilupperà una SUL pari a 1.028,56 mq, mentre il lotto A2 svilupperà una SUL pari a 1.278,00 mq, la cui somma restituisce la capacità edificatoria complessiva del comparto originario.

Nelle tavole allegate si dimostra come, attraverso lo sviluppo di un progetto tipo, sia possibile per entrambe le particelle frazionate esprimere tali capacità edificatorie in piena autonomia, garantendo altresì il rispetto degli standard urbanistici locali pari a 21,00 mq/ab + 3mq dell'art. 21 LR 19/2023.



ANDREA POLZONETTI

Via Cavour, 31 – 60037 Monte San Vito – AN

polzonettiandrea@gmail.com

Cod.Fisc. PLZNDR91S11C615K

P.IVA 02807720426

Per quanto concerne gli standard di livello generale previsti dalle NTA vigenti (pari a 17,5 mq/ab), gli stessi potranno essere delocalizzati 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.

Nel caso della particella 720, tali standard generali potranno essere riallocati all'interno del progetto di recupero relativo alla vicina area TE1.7, oggetto di successiva presentazione; per la particella 160, invece, gli standard potranno essere monetizzati o delocalizzati in altra area al momento dell'attuazione del comparto frazionato.

Si specifica, infine, che la possibilità di delocalizzazione o monetizzazione è prevista per casi come quello in esame, nei quali le ridotte dimensioni dell'area non consentono tecnicamente l'inserimento degli standard all'interno del progetto, senza pregiudicare in maniera significativa la capacità edificatoria delle singole proprietà.



ANDREA POLZONETTI

Via Cavour, 31 – 60037 Monte San Vito – AN
 polzonettiandrea@gmail.com
 Cod.Fisc. PLZNDR91S11C615K
 P.IVA 02807720426

		Superficie Lotto	Indice	Sul
Stato di fatto	Area da frazionare	5.766,37mq	0,40mq/mq	2.306,55mq
Stato di progetto	Area 1	2.571,39mq	0,40mq/mq	1.028,56mq
	Area 2	3.194,98mq	0,40mq/mq	1.278,00mq

		Sul	Ab teorici 30,00mq/ab	Standard urb 21,00mq	Verde 9,00mq + 3mqart. 21 LR 19/2023	Parcheggi 2,50mq
Stato di fatto	Area da frazionare	2.306,55mq	76,88 ab	1.614,59mq	691,92mq + 230,64mq	192,20mq
Stato di progetto	Area 1	1.028,56mq	34,29 ab	720,09mq	308,61mq + 102,87 mq	85,73mq
	Area 2	1.278,00mq	42,60 ab	894,60mq	383,40mq + 127,80 mq	106,50mq



ANDREA POLZONETTI

Via Cavour, 31 – 60037 Monte San Vito – AN

polzonettiandrea@gmail.com

Cod.Fisc. PLZNDR91S11C615K

P.IVA 02807720426

Verifica della fattibilità economica

Premessa

La presente relazione ha lo scopo di valutare la fattibilità economica dell'intervento edilizio relativo alla realizzazione di due edifici residenziali su lotti distinti ma contigui nel territorio comunale di Jesi. L'analisi si basa sui parametri urbanistici forniti e sui criteri di calcolo previsti dalla normativa comunale vigente.

Il volume è determinato con altezza media convenzionale di 3,00 m. Tariffe comunali da regolamento: urbanizzazione primaria € 24,86/mc, urbanizzazione secondaria € 22,51/mc; si specifica inoltre come la superficie coperta possa essere stimata come la $S_u + 60\%S_{nR}$, che generalmente corrisponde al 120% della S_u .

Sub COMPARTO A1

Superficie utile (S_u)	1.028,56 mq
Superficie complessiva (S_c)	1.234,27 mq
Volume virtuale	3.085,68 mc
Parametri adottati	$S_c = 120\% S_u$; h media = 3,00 m

Costi per la realizzazione dell'intervento

Voce	Costo unitario	SC	Costo totale
Costo dell'area	310,00 €/mq	1.234,27 mq	€ 382.624,32
Costo di costruzione	1.500,00 €/mq	1.234,27 mq	€ 1.851.405,00
Spese tecniche e generali	155,00 €/mq	1.234,27 mq	€ 191.312,16
Totale costi		1.234,27 mq	€ 2.425.341,40

**ANDREA POLZONETTI**

Via Cavour, 31 – 60037 Monte San Vito – AN

polzonettiandrea@gmail.com

Cod.Fisc. PLZNDR91S11C615K

P.IVA 02807720426

Oneri urbanizzazione

Voce	Costo unitario	mc	Costo totale
Urbanizzazione primaria	37,29 €/mc	3.085,68 mc	€ 115.065,01
Urbanizzazione secondaria	33,77 €/mc	3.085,68 mc	€ 104.187,99
Totale oneri urbanizzazione		3.085,68 mc	€ 219.252,99

Costi totali

Voce	Costo unitario	Sc / mc	Ricavo totale
Realizzazione	1.965,00 €/mq	1.234,27 mq	€ 2.425.341,40
Oneri	37,29 €/mc + 33,77 €/mc	3.085,68 mc	€ 219.252,99
Totale			€ 2.644.594,39

Ricavi

Voce	Ricavo unitario	Su	Ricavo totale
Residenza	2.800,00 €/mq	1.028,56 mq	€ 2.879.968,00
Margine			€ 235.373,61 (8%)

Sub COMPARTO A2

Superficie utile (Sul)	1.278,00 mq
Superficie complessiva (Sc)	1.533,60 mq
Volume virtuale	3.834,00 mc
Parametri adottati	Sc = 120% Sul; h media = 3,00 m

**ANDREA POLZONETTI**

Via Cavour, 31 – 60037 Monte San Vito – AN

polzonettiandrea@gmail.com

Cod.Fisc. PLZNDR91S11C615K

P.IVA 02807720426

Costi per la realizzazione dell'intervento

Voce	Costo unitario	SC	Costo totale
Costo dell'area	310,00 €/mq	1.533,60 mq	€ 475.416,00
Costo di costruzione	1.500,00 €/mq	1.533,60 mq	€ 2.300.400,00
Spese tecniche e generali	155,00 €/mq	1.533,60 mq	€ 237.708,00
Totale costi		1.533,60 mq	€ 3.013.524,00

Oneri urbanizzazione

Voce	Costo unitario	mc	Costo totale
Urbanizzazione primaria	37,29 €/mc	3.834,00 mc	€ 142.969,86
Urbanizzazione secondaria	33,77 €/mc	3.834,00 mc	€ 129.455,01
Totale oneri urbanizzazione		3.834,00 mc	€ 272.424,87

Costi totali

Voce	Costo unitario	Sc / mc	Ricavo totale
Realizzazione	1.965,00 €/mq	1.533,60 mq	€ 3.013.524,00
Oneri	37,29 €/mc + 33,77 €/mc	3.834,00 mc	€ 272.424,87
Totale			€ 3.285.948,87

Ricavi

Voce	Ricavo unitario	Su	Ricavo totale
Residenza	2.800,00 €/mq	1.278,00 mq	€ 3.578.400,00
Margine			€ 292.451,13 (8%)



ANDREA POLZONETTI

Via Cavour, 31 – 60037 Monte San Vito – AN
polzonettiandrea@gmail.com
Cod.Fisc. PLZNDR91S11C615K
P.IVA 02807720426

Conclusioni

L'intervento risulta tecnicamente fattibile anche se con marginalità contenuta.

Prospettive attuative del futuro Piano di Recupero

La società **3T S.r.l. Costruzioni Edili** intende procedere, successivamente al frazionamento dell'ambito, alla presentazione di un **Piano di Recupero di iniziativa privata** che coinvolgerà:

- l'area ricadente nel comparto **TT2.5 oggetto della presente richiesta**,
- l'immobile adiacente identificato catastalmente al **Foglio 72 particella 58**, classificato dal PRG come **zona TE1.7 – edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano**.

Il futuro Piano di Recupero prevederà in particolare:

- **la demolizione dei fabbricati presenti nel comparto TT2.5**, con la ricostruzione di un nuovo edificio secondo gli indici edificatori previsti dalle NTA;
- la valorizzazione e il recupero dell'immobile ricadente in zona **TE1.7**, riconosciuto dal PRG come edificio di valore storico-documentale, con la demolizione senza ricostruzione dei corpi accessori incongrui rispetto all'impianto originario, come previsto dalle NTA vigenti.

Si precisa che il futuro intervento **manterrà integralmente le destinazioni urbanistiche previste dal PRG**, limitandosi ad attuare le possibilità edificatorie e funzionali già previste dallo strumento urbanistico vigente.

Interesse pubblico dell'intervento / Conclusioni

La proposta di frazionamento dell'ambito attuativo TT2.5 consente di superare l'attuale situazione di stallo urbanistico derivante dalla diversa volontà attuativa delle proprietà coinvolte, rendendo concretamente possibile l'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale vigente.

Il frazionamento proposto **non comporta alcuna modifica delle previsioni urbanistiche del PRG**, ma costituisce esclusivamente una modalità attuativa delle stesse, finalizzata a



ANDREA POLZONETTI

Via Cavour, 31 – 60037 Monte San Vito – AN

polzonettiandrea@gmail.com

Cod.Fisc. PLZNDR91S11C615K

P.IVA 02807720426

consentire la realizzazione degli interventi di riqualificazione previsti dallo strumento urbanistico.

La soluzione individuata permette inoltre di **garantire la futura realizzazione della viabilità prevista dal PRG interamente all'interno della proprietà della società richiedente**, assicurando la continuità del sistema dei collegamenti urbani senza determinare oneri aggiuntivi per l'Amministrazione comunale.

Il futuro Piano di Recupero consentirà inoltre la **demolizione dei corpi accessori incongrui realizzati nel tempo**, con accorpamento delle relative volumetrie e riordino complessivo dell'area, favorendo una migliore organizzazione degli spazi pubblici e della viabilità interna prevista dal PRG.

L'intervento complessivo permetterà quindi di **avviare un processo di riqualificazione urbana dell'area di Santa Maria del Piano**, valorizzando al contempo il patrimonio edilizio esistente, in particolare l'immobile ricadente nella zona **TE1.7**, classificato dal PRG come edificio di valore storico-documentale.

La proposta presentata risulta pertanto coerente con gli obiettivi dello strumento urbanistico vigente e rappresenta **una concreta opportunità di attuazione e valorizzazione di un ambito urbano oggi di fatto non attuabile**.

Per tutto quanto non espressamente indicato si rimanda agli elaborati progettuali e tecnici allegati.

Monte San Vito, 14/07/2026

In fede

Arch. Andrea Polzonetti