

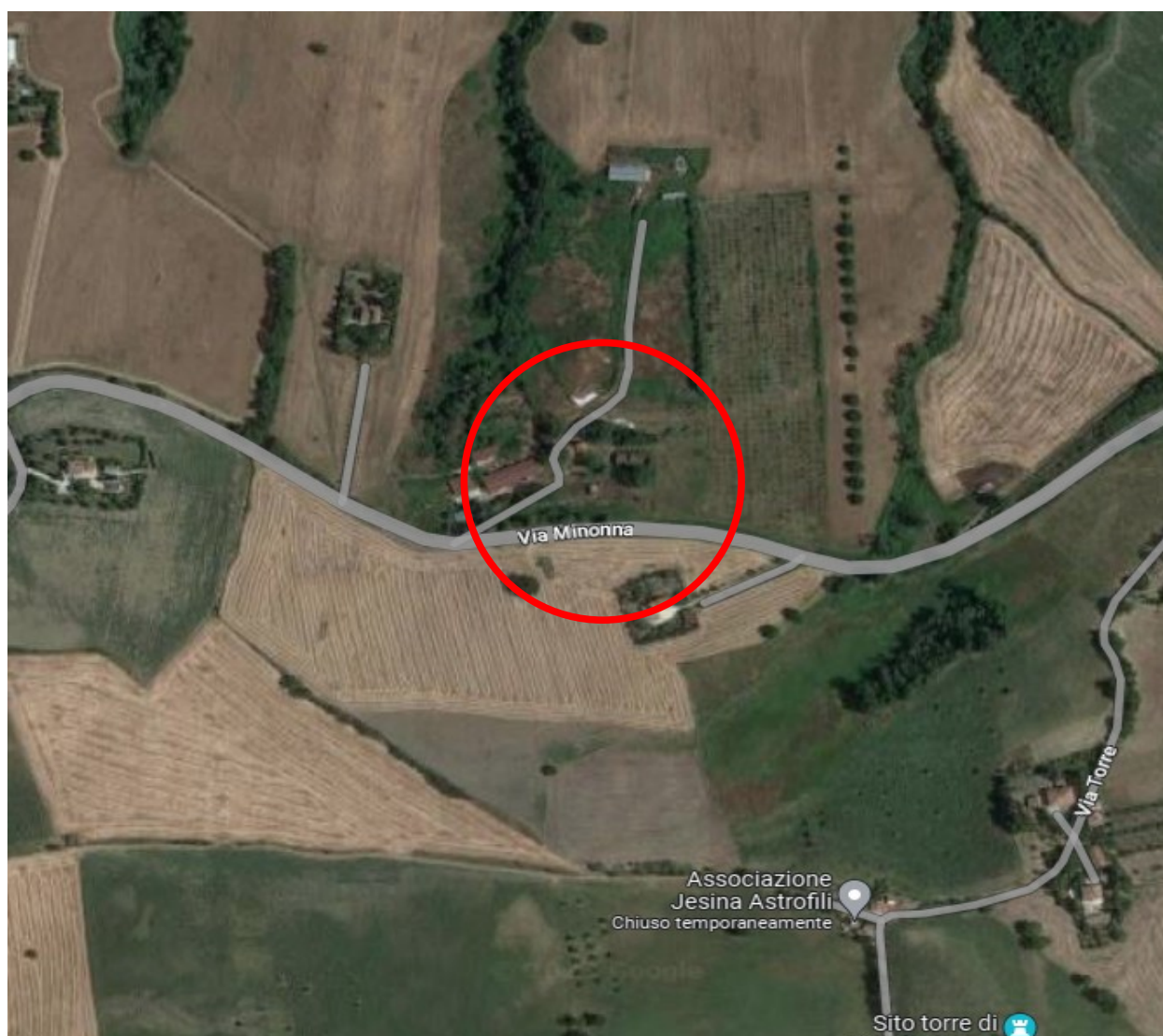


COMUNE DI JESI

EDIFICIO COLONICO ED ANNESSI (EX
ARCA FELICE) SITI IN VIA MINONNA N. 75

Fascicolo di vendita

Lotto n. 8



Descrizione degli immobili.

Trattasi di un ex edificio colonico e relativi annessi siti in Via Minonna n. 75 destinato ad uffici dell'ex azienda agraria Arca Felice..

L'edificio principale delle dimensioni in pianta di 14,80 m x 18,00 m, si sviluppa su due piani. Il piano terra comprende la zona uffici, due magazzini, gli spogliatoi per il personale e una stanza polivalente. Il primo piano, di estensione più limitata rispetto al piano terra, è rimasta allo stato grezzo nel corso dell'ultimo intervento edilizio di sistemazione. Oltre al fabbricato principale sono presenti altri accessori agricoli: una stalla, un capannone per ricovero attrezzi la cui copertura è da ricostruire dopo il crollo avvenuto nel corso della nevicata eccezionale del febbraio 2012, alcune tettoie, una porcilaia.

Identificazione territoriale

Gli edifici si trovano in via Minonna n. 75 su strada Provinciale n. 362 direzione Jesi – Santa Maria Nuova.

Identificazione Catastale

CATASTO TERRENI					
Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Rendita	
102	103	1	Bene comune non censibile		
102	103	2	D10	€. 3.700,00	
102	103	3	In corso di definizione		
102	103	5	D10	€. 674,00	

Identificazione Urbanistica

Gli immobili ricadeono nella zonizzazione del Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi in territorio rurale TR (art. 39 delle NTA) - Area TR1 “aree agricole” (art. 40 delle NTA.

Ricadono anche in zona vincolata PAI – frane rischio medio

Ai beni, nello stato in cui si trovano, è attribuito il valore complessivo pari ad Euro 118.872,00 (centodiciottoottocentasettantadue/00

Identificazione Catastale



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **28/03/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/03/2023

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

Foglio 102 Particella 103 Subalterno 1

Indirizzo: VIA MINONNA n. 75 Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: COSTITUZIONE del 04/10/2006 Pratica n. AN0116312 in atti dal 04/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2249.1/2006)

> **Dati identificativi**

Comune di JESI (E388) (AN)

Foglio 102 Particella 103 Subalterno 1

Bene comune non censibile - Partita speciale A

COSTITUZIONE del 04/10/2006 Pratica n. AN0116312
in atti dal 04/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2249.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di JESI (E388) (AN)

Foglio 102 Particella 103

> **Indirizzo**

VIA MINONNA n. 75 Piano T

COSTITUZIONE del 04/10/2006 Pratica n. AN0116312
in atti dal 04/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2249.1/2006)

> **Dati di classamento**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

COSTITUZIONE del 04/10/2006 Pratica n. AN0116312
in atti dal 04/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2249.1/2006)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2023

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di JESI (E388) provincia ANCONA - Limitata al foglio: 102



Soggetto richiesto:

COMUNE DI JESI sede JESI (AN) (CF: 00135880425)

Totali immobili: di catasto fabbricati 5



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di JESI (E388) (AN)
• Foglio 102 Particella 103 Subalterno 2

COSTITUZIONE del 04/10/2006 Pratica n. AN0116312
in atti dal 04/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2249.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di JESI (E388) (AN)
Foglio 102 Particella 103

> Indirizzo

VIA MINONNA n. 75 Piano T

COSTITUZIONE del 04/10/2006 Pratica n. AN0116312
in atti dal 04/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2249.1/2006)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 3.700,00
Categoria D/10⁴⁰

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2007
Pratica n. AN0255432 in atti dal 02/10/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12625.1/2007)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2023

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di JESI (E388) provincia ANCONA - Limitata al foglio: 102



Soggetto richiesto:

COMUNE DI JESI sede JESI (AN) (CF: 00135880425)

Totali immobili: di catasto fabbricati 5



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di JESI (E388) (AN)
• Foglio 102 Particella 103 Subalterno 2

COSTITUZIONE del 04/10/2006 Pratica n. AN0116312
in atti dal 04/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2249.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di JESI (E388) (AN)
Foglio 102 Particella 103

> Indirizzo

VIA MINONNA n. 75 Piano T

COSTITUZIONE del 04/10/2006 Pratica n. AN0116312
in atti dal 04/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2249.1/2006)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 3.700,00
Categoria D/10⁴

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2007
Pratica n. AN0255432 in atti dal 02/10/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12625.1/2007)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **28/03/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/03/2023

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

Foglio 102 Particella 103 Subalterno 3

Classamento:

Categoria F/4^{al}

Indirizzo: VIA MINONNA n. 75 Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 26/11/2010 Pratica n. AN0238488 in atti dal 26/11/2010
VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 16476.1/2010)

Annotazioni: STATO DELL'UNITA' CONFERMATO A SEGUITO DI VERIFICA DELL'UFFICIO DEL 17/11/2010

> **Dati identificativi**

Comune di JESI (E388) (AN)

Foglio 102 Particella 103 Subalterno 3

COSTITUZIONE del 04/10/2006 Pratica n. AN0116312
in atti dal 04/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2249.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di JESI (E388) (AN)

Foglio 102 Particella 103

> **Indirizzo**

VIA MINONNA n. 75 Piano T

COSTITUZIONE del 04/10/2006 Pratica n. AN0116312
in atti dal 04/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2249.1/2006)

> **Dati di classamento**

Scheda n. 1	Scala 1:200
-------------	-------------

Via Minonna

civ. 75

Sezione:

Foglio: 102

Particella: 103

Subalterno: 5

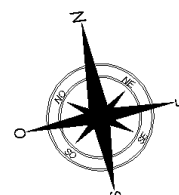
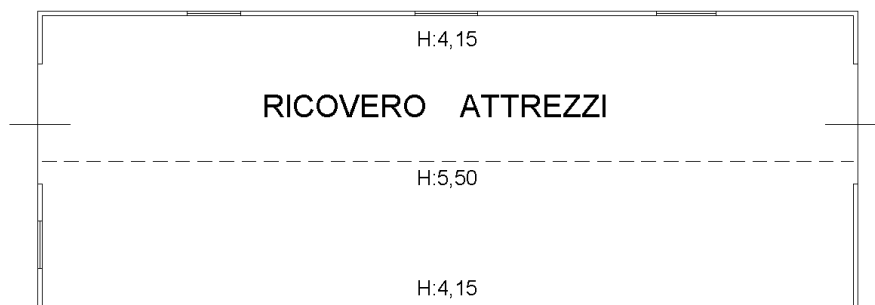
Copparoni Letizia

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Ancona

N. 1822

PIANO TERRA

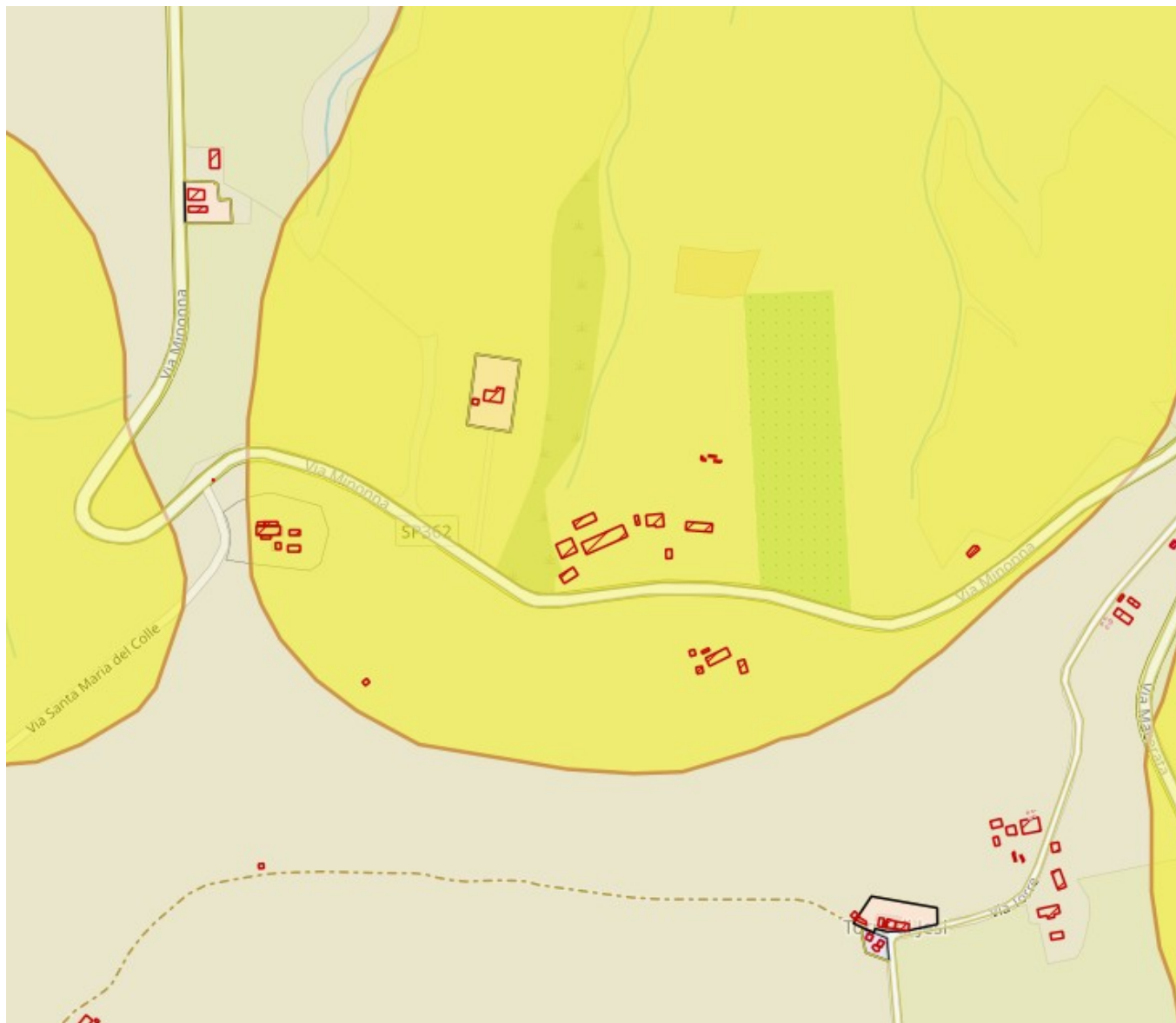


Identificazione Urbanistica



Zonizzazione TR (art. 39 delle NTA) - Area TR1 “aree agricole” (art. 40 delle NTA) .

Identificazione Urbanistica- vincolistica



Vincolo PAI – frana rischio medio

Variante 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

28 gennaio 2022

Testo conforme alle Delibere di C.C. n. 227 del 19/12/2008, n. 140 del 26/06/2009, n.32 del 05/03/2012, n. 12 del 21/01/2014, n. 162 del 30/09/2014, n. 10 del 05/02/2015, n. 69 del 27/06/2016, n. 10 del 31/01/2017, n. 153 del 18/12/2017, n. 111 del 21/06/2018, n. 10 del 24/01/2019, n. 52 del 21/03/2019, 43 del 27/02/2020, n. 113 del 30/07/2020, di G.C. n. 330 del 14/12/2021, di C.C. n. 217 del 22/12/2021 e di C.C. n. 11 del 28/01/2022

pedonale con il quartiere San Giuseppe, in corrispondenza delle aree a standard individuate nella tavola 5p, costituisce opera di complemento essenziale all'operazione di trasformazione urbanistica.

Art. 38 – Ambiti in trasformazione TT3

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 113 del 30/07/2020)

1. Gli ambiti in trasformazione TT3, compresi nell'elenco seguente, interessati da interventi di nuova urbanizzazione e ristrutturazione urbanistica, sono, alla data d'adozione della presente normativa, oggetto di varianti parziali specifiche al Prg e/o di piani attuativi adottati, approvati o in corso di approvazione:

TT3.1 – Appennini alta 1

TT3.2 – Appennini bassa

TT3.3 – Grotte di Frasassi

TT3.5 – Fater

TT3.6 – S. Maria del Piano 1

TT3.7 – Peralisi

TT3.8 – Cartiera Ripanti

TT3.9 – Vecchio Ospedale

TT3.10 – Freddi

TT3.11 – S. Maria del Piano 2

TT3.12 – Asse sud-Gallodoro 2

2. Gli ambiti TT3 restano disciplinati dai medesimi indici e parametri urbanistici, destinazioni d'uso e tipi d'intervento edilizio disposti dalle varianti parziali e dai piani attuativi medesimi.

43

Capo III – Territorio rurale

Art. 39 – Territorio rurale TR

(articolo modificato con Delibere di C. C. n. 12 del 21/01/2014, n. 162 del 30/09/2014, n. 111 del 21/06/2018, n. 10 del 24/01/2019 e n. 43 del 27/02/2020)

1. Il territorio rurale si articola in: Aree agricole TR1, Aree rurali di pregio TR2, Corridoi ecologici TR3, Aree rurali di rischio TR4, Isole della produzione in territorio rurale TR5, Aree di frangia TR6.

2. Le norme generali per il territorio rurale TR di cui al presente articolo sono dettagliate con le integrazioni e limitazioni di cui ai successivi articoli del titolo III.
3. Le nuove costruzioni e il recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale sono disciplinati dalle disposizioni della Lr. 13/1990 e s.m.i., con le limitazioni di cui ai successivi articoli. Per modalità aggregative, tipologie, materiali e quant'altro necessario per un corretto inserimento dell'intervento nel contesto rurale, si rimanda all'allegato alle presenti Nta "Disciplina per gli interventi edilizi in territorio rurale".

Non è considerata nuova costruzione la realizzazione, quali pertinenze a servizio del fondo e del diretto svolgimento dell'attività agricola, di manufatti tipo "strutture a tunnel", con copertura in telo rimovibile privi di fondazione semplicemente infissi al suolo, non diversamente utilizzabili, per il ricovero di paglia e/o fieno e similari. La realizzazione di tali pertinenze è consentita su tutto il territorio rurale ad esclusione:

- delle aree classificate come beni culturali;
- delle aree soggette a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera a) e b) del Dlgs 42/2004 e ss.mm.ii.;
- delle aree a rischio esondazione.

Il corretto inserimento di tali manufatti in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree interessate viene disciplinato nell'allegato alle presenti Nta denominato "Disciplina per gli interventi edilizi minori (manufatti pertinenziali)".

Ove è consentita la realizzazione di costruzioni per il diretto svolgimento dell'attività agricola, è ammessa la costruzione di manufatti per l'attività agricola amatoriale, da parte di soggetti non imprenditori agricoli, nel rispetto degli indici e parametri di cui all'art. 8 della L.R. 13/90 e ss.mm.ii. e alle seguenti condizioni:

- a) superficie minima dell'appezzamento di terreno pari a 1.000 mq;
- b) superficie coperta massima realizzabile pari a 20 mq;
- d) i manufatti dovranno essere in legno naturale o verniciato o in muratura intonacata con colori delle terre, ad unico piano con pianta rettangolare o quadrata ed altezza massima pari a 2,40 mt. Oltre alla porta di accesso potrà essere prevista, con funzione di aerazione, un'unica finestra con soglia ad altezza non inferiore a 1,50 mt.;
- e) la copertura dovrà essere a doppia falda con colmo centrato o ad unica falda con manto in laterizio o in guaina ardesiata color laterizio o in tegole

canadesi;

f) non dovrà essere prevista nuova viabilità di accesso se non in terra battuta. Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate in rete metallica di colore verde o con steccati in legno, entrambe prive di cordoli o muretti.

4. I cambi di destinazione d'uso degli edifici non più utilizzati per l'attività agricola, di cui all'art. 6, comma 3 della Lr 13/1990, sono consentiti con le limitazioni prescritte dall'art. 43 "Edifici rurali abbandonati di recupero residenziale".
5. Non sono ammessi cambi di destinazione di edifici ad uso agricolo nei Corridoi ecologici TR3 e nelle Aree calanchive TR4.3.
6. Nello svolgimento dell'attività agricola, il cambio delle colture in atto è comunque consentito, purché questo non distrugga o alteri elementi e caratteri paesistico-ambientali sottoposti a tutela e salvaguardia.
7. Nel territorio rurale TR, ove ammesso, l'insediamento di attività industriali agricole (allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica; industrie forestali; lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli) è consentito unicamente al di fuori delle aree ricadenti contemporaneamente nell'ATO V e nella fascia della continuità naturalistica come definiti dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ancona (PTCP). Esso è comunque subordinato a una delibera del Consiglio comunale che attesti l'idoneità della destinazione d'uso, valutandone esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale e le eventuali opere di mitigazione richieste.

Ove è consentita l'attività di ricovero bestiame, escluse le aree a rischio esondazione, sono inoltre ammesse attività ad essa assimilabili quali pensioni e centri addestramento per animali e similari per una superficie coperta massima di mq 200, utilizzando prioritariamente fabbricati accessori esistenti. In caso di realizzazione di nuove costruzioni, fermo restando il limite di superficie coperta di cui al periodo precedente, dovranno essere rispettati gli indici e parametri di cui all'art. 8 della L.R. 13/90.

All'interno dell'ATO B della bassa collina o dell'ATO C della media collina del PTCP, nelle aree ricadenti nella fascia della continuità naturalistica come recepita nello strumento urbanistico generale (tavola 1p), sono vietati i nuovi insediamenti produttivi extra-agricoli e/o la costruzione di nuovi edifici o manufatti sparsi non connessi con le esigenze delle attività agricole e zootecniche.

8. Ai fini della tutela delle risorse vegetali, in tutto il Territorio rurale TR vigono le prescrizioni di cui alle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", allegato costituente parte integrante delle presenti Nta.
9. 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.
10. Quali elementi strutturanti del paesaggio, per le strade rurali si prescrive il mantenimento delle dimensioni e dell'andamento originari, e delle eventuali pavimentazioni e arredi particolari, fatti salvi gli interventi di adeguamento per motivi di sicurezza viaria.
11. Nei fondi agricoli prospicienti le scarpate stradali le arature dovranno essere interrotte ad una distanza di almeno 2 metri dal piede della scarpata e, in caso di terreno acclive, comunque orientando l'aratura sempre verso monte, onde evitare di compromettere nel tempo la stabilità delle scarpate stesse e conseguentemente del corpo stradale.
12. Nelle zone agricole, ricadenti all'interno dell'ATO V, laddove l'area non sia già preservata da ambiti di tutela integrale, sono da evitare il lagunaggio e lo stoccaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici.
13. In territorio rurale TR l'insediamento di industrie classificate come insalubri di I e II classe negli appositi elenchi ministeriali è consentito purché connesse alle attività previste dalla L.R. 13/90 e ss.mm.ii.. Nei restanti casi tali industrie dovranno collocarsi nelle isole della produzione TR5 e nelle aree TE in cui sia prevista la destinazione produttiva industriale e/o artigianale e/o terziaria, fatte salve le necessarie autorizzazioni in materia ambientale. Nel caso in cui l'insediamento comporti la costruzione di un nuovo impianto in area libera o la demolizione e ricostruzione di 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.

14. Il censimento dei fabbricati rurali di cui all'art. 15, comma 1, Lr 13/1990 ha portato all'individuazione di tre categorie di edifici:
- a) edifici di valore storico e architettonico, di cui al comma 2 del presente articolo (tra cui quelli caratterizzati dalla presenza di bigattiera centrale o laterale);
 - b) edifici con elementi di pregio, individuati con simbologia puntiforme sulla tavola 5p (caratterizzati dalla presenza di elementi morfotipologici di qualche interesse);
 - c) edifici per i quali non sono previste particolari prescrizioni e che restano disciplinati dalle norme generali per le costruzioni in territorio rurale, con le specifiche limitazioni e integrazioni relative agli ambiti entro cui essi ricadono.
15. Sugli edifici con elementi di pregio di cui al comma 14, lettera b (edifici che possono ricadere in qualunque sottoripartizione del territorio rurale TR):
- a) sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con le eventuali limitazioni previste per l'ambito del territorio rurale di cui sono parte;
 - b) il titolo abilitativo è subordinato alla presentazione e alla preventiva valutazione da parte dell'Amministrazione comunale di un progetto preliminare corredato di esauriente documentazione, anche fotografica di dettaglio, del manufatto edilizio esistente e degli elementi caratteristici che l'intervento si impegna a salvaguardare, valorizzare e/o riproporre.

47

Art. 40 – Aree agricole TR1

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)

1. Sono le aree del territorio rurale a piena vocazione agricola: vi sono consentite le attività di cui all'art. 1, comma 2 della Lr n. 13/1990, compresi l'agriturismo e il turismo rurale.
2. Sono disciplinate dalle norme di cui al precedente articolo 39.

Articolo 41 – Elementi e aree rurali di pregio TR2

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014)

1. Costituiscono elementi e aree di pregio del territorio rurale quelli individuati con sigla e/o con apposita rappresentazione grafica, ed in particolare:
 - gli Edifici di valore storico documentale in territorio rurale TR2.1 (art. 42)
 - il Sistema delle ville TR2.2 (art. 44);
 - il Paesaggio agrario storico TR2.3 (art.46);
 - le Aree archeologiche (art. 45);

Variante 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

28 gennaio 2022

Testo conforme alle Delibere di C.C. n. 227 del 19/12/2008, n. 140 del 26/06/2009, n.32 del 05/03/2012, n. 12 del 21/01/2014, n. 162 del 30/09/2014, n. 10 del 05/02/2015, n. 69 del 27/06/2016, n. 10 del 31/01/2017, n. 153 del 18/12/2017, n. 111 del 21/06/2018, n. 10 del 24/01/2019, n. 52 del 21/03/2019, 43 del 27/02/2020, n. 113 del 30/07/2020, di G.C. n. 330 del 14/12/2021, di C.C. n. 217 del 22/12/2021 e di C.C. n. 11 del 28/01/2022

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 per 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)

Documentazione Fotografica

