

COMUNE DI JESI

Provincia di Ancona

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero: 226 Data: 19/12/2008

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DELLA CITTA' STORICA. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DEGLI ARTT.27 E 28 DELLA LEGGE 457/78 E DELL'ART.30 DELLA L.R. 34/92 E S.M.I.

Il giorno **19 Dicembre 2008**, alle ore **10:15**, nella Sala del Consiglio, in Jesi, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato nelle forme e nei termini di legge.

Eseguito l'appello nominale risultano presenti:

NOMINATIVO	PRESENTE	NOMINATIVO	PRESENTE
AGNETTI SILVIO	N	MANNARINI GILBERTO	S
ALBERICI ANTONINO	S	MARASCA MATTEO	S
BELCECCHI FABIANO	S	MASSACCESI DANIELE	S
BEZZECCHERI EMILIO	S	MELAPPIONI AUGUSTO	N
BINCI ANDREA	S	MONTALI GIANNI MARIA	S
BRECCIAROLI LUCA	N	NEGOZI LEONELLO	S
BUCCI ACHILLE	S	PENNONI MARIA CELESTE	S
CARDELLI RITA	S	PENTERICCI MARCELLO	S
CHERUBINI GUGLIELMO	S	POLITA MARCO	N
CINGOLANI PAOLO	S	ROSSETTI SIRO	S
COLTORTI UGO	S	SANTARELLI PIERLUIGI	S
D'ONOFRIO MARCO	S	SANTINELLI CESARE	S
FANCELLO DANIELE	S	SANTONI MARTA	S
FRATESI CLAUDIO	N	SARDELLA MARIO	S
LILLINI ALFIO	S	TITTARELLI GIULIANO	S
LOMBARDI NAZZARENO	S		

Presenti n. 26 Assenti n. 5

Sono inoltre presenti i seguenti assessori: TONELLI STEFANO, OLIVI DANIELE, MAIOLATESI GILBERTO, ROMAGNOLI SIMONA

Il consigliere straniero aggiunto KIBUUKA NANSUBUGA MOLLY risulta Presente S/N (S)

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa **MANCINI LAURA** .

Accertato che il numero dei presenti è legale per la validità della seduta, il PRESIDENTE. **CINGOLANI PAOLO** assume la presidenza.

Scrutatori: /

Il Consiglio prende in esame l'oggetto sopraindicato.

IRIDE Doc.ID 1071972 C.C. n. 226 del 19/12/2008

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DELLA CITTA' STORICA. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DEGLI ARTT.27 E 28 DELLA LEGGE 457/78 E DELL'ART.30 DELLA L.R. 34/92 E S.M.I.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il documento istruttorio, riportato in calce alla seguente deliberazione, predisposto dal Servizio Urbanistica e Ambiente, da cui risulta la necessità di controdedurre alle osservazioni ed approvare il Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica ai sensi degli artt.27 e 28 della Legge 457/78 e dell'art.30 della L.R. 34/92 e s.m.i.;

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

RITENUTO che la presente deliberazioni 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: "PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DELLA CITTA' STORICA - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DEGLI ARTT.27 E 28 DELLA LEGGE 457/78 E DELL'ART.30 DELLA L.R. 34/92 E S.M.I." e che al competente Servizio Urbanistica e Ambiente, ai sensi dell'art.107 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267, sono attribuite le conseguenti procedure esecutive e gestionali;

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

VISTO il parere favorevole del Responsabile del Servizio Urbanistica e Ambiente, 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;

VERIFICATO che non è necessario che il Responsabile del Servizio Finanziario sulla proposta della presente deliberazione apponga il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, ai sensi dell'art.151 comma 4, D.Lgs. n.267/2000, in quanto l'approvazione in questione non comporta impegno di spesa;

VISTO il parere espresso dalla competente Commissione Consiliare in data 17.12.2008;

UDITA la discussione come da trascrizione integrale da nastro magnetico che si allega agli atti perché ne formi parte integrante, documentale e probatoria;

Il Presidente del Consiglio Comunale procede alle votazioni rese nei modi e forme di Legge sulla proposta avanzata dal Servizio Urbanistica che hanno fornito i seguenti risultati come accertato dal Segretario comunale e proclamato dal Presidente:

Votazione Osservazione 1) presentata dalla Provincia di Ancona – Servizio I Urbanistica, prot.n.96470 del 26.11.2008:

PRESENTI N.25
VOTANTI N.21
ASTENUTI N.04 (Marasca e Rossetti per M.D. Jesi è Jesi - Sardella per M.R.E. -
Pentericci per U.D.C.)
FAVOREVOLI N.21
CONTRARI N.00
L'osservazione n.1 è accolta

Si dà atto che entra il Consigliere Bucci. Sono presenti in aula n.26 componenti e Kibuuka Nansubuga Molly

Votazioni:

Osservazione 2) presentata dalla Ditta Santinelli Bruno, ns. prot.n.39868 del 08.11.2008

Osservazione 3) presentata della Ditta Daelit Immobiliare S.r.l., ns.prot.n.43444 del 05.12.2008

Osservazione 4) presentata della Ditta Edilfac S.r.l., ns.prot.n.43636 del 06.12.2008

PRESENTI N.26
VOTANTI N.26
ASTENUTI N.00
FAVOREVOLI N.17
CONTRARI N.09 (Marasca e Rossetti per M.D. Jesi è Jesi - Sardella per M.R.E. -
Pentericci per U.D.C. - Montali e Pennoni per F.I. - D'Onofrio,
Massaccesi e Santinelli per A.N. verso il P.D.L.)

Le osservazioni nn.2, 3 e 4 sono respinte

Votazione delibera

PRESENTI N.26
VOTANTI N.22
ASTENUTI N.04 (Marasca e Rossetti per M.D. Jesi è Jesi - Sardella per M.R.E. -
Pentericci per U.D.C.)
FAVOREVOLI N.17
CONTRARI N.05 Montali e Pennoni per F.I. - D'Onofrio,
Massaccesi e Santinelli per A.N. verso il P.D.L.)

D E L I B E R A

- 1) la premessa narrativa rappresenta parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di controdedurre le osservazioni pervenute come segue:

- di accogliere l'osservazione n.1, della Provincia di Ancona – Servizio I Urbanistica prot.n.96470 del 26.11.2008, con conseguente adeguamento delle NTA e precisamente degli artt. 27 e 28, il cui testo aggiornato viene riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione che si approvano con il presente atto;

- di respingere le osservazioni: n.2 della Ditta Santinelli Bruno presentata in data 07.11.2008 ns.prot.n.39868 del 08.11.2008, n.3 della Ditta Daelit Immobiliare S.r.l. Presentata in data 05.12.2008 ns.prot.n.43444, e la n.4 presentata in data 06.12.2008 ns.prot.n.43636 dalla Ditta Edilfac S.r.l., in quanto, seppure meritevoli di attenzione, non sono in linea con gli obiettivi del presente Piano e potranno essere prese in considerazione nella successiva fase di revisione della disciplina urbanistica della città storica;

3) di approvare, ai sensi degli artt.27 e 28 della Legge n.457/1978, e dell'art. 30 della L.R. n. 34/92 e ss-mm-ii-, il *Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica*, costituito dai seguenti elaborati che, ancorché non materialmente allegati, formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e risultano depositati presso il servizio Urbanistica:

A) - Relazione Tecnica;

- Norme Tecniche di Attuazione, adeguate a seguito dell'accoglimento dell'osservazione della Provincia di Ancona formulata con atto della Giunta Provinciale n.542 del 25.11.2008;

B) - Elaborati: tavv. 9-10-11 del *Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei singoli Piani di Recupero Particolareggiati* approvato con deliberazione C.C. n. 258 del 09.10.1998:

- Tav. 9: Planimetria in scala 1/1000 con perimetrazione delle sottozone A1 e A2 e con individuazione delle aree, degli edifici e complessi edilizi da sottoporre a singoli Piani di Recupero di iniziativa privata, a Progetti Unitari di Restauro di iniziativa pubblica e con individuazione e perimetrazione degli ambiti relativi ai Progetti d'Area.

- Tav. 10: Planimetria in scala 1/1000 del Centro Storico Medioevale (A1) illustrante i Progetti d'Area.

- Tav. 11: Planimetria in scala 1/1000 del Centro Storico Medioevale e Settecentesco con indicazione delle linee generali d'uso e rivitalizzazione dell'edificato e degli spazi pubblici (spazi da pedonalizzare, linee principali di accesso alla città storica, parcheggi, spazi verdi ecc...);

C) - Elaborati di analisi: tav. 12 e libretti del *Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei singoli Piani di Recupero Particolareggiati* approvato con deliberazione C.C. n.258 del 09.10.1998, contenenti elementi di riferimento e di indirizzo per l'attuazione del Piano:

- Tav. 12: Planimetria catastale in scala 1/2000 che individua l'evoluzione storica delle zone di recupero;

- n° 7 libretti di analisi relativi alle sottozone da A1 ad A7;

4) di dare atto che il Piano ha validità decennale con decorrenza dalla data di eseguibilità della presente deliberazione di approvazione;

5) di dare atto che resta fermo e invariato quanto altro già disposto dalla citata deliberazione di C.C. n. 163 del 29.09.2008, non in contrasto con la presente;

6) di dare atto che, ai sensi della legge 241/90, responsabile del procedimento è il Geom. Landino Ciccarelli;

7) di dare atto che la presente deliberazione costituisce, ai sensi dell'art. 107 – comma 1 e 2 – del D. Lgs. 18.08.2000, atto amministrativo contenente indirizzi, programmi ed obiettivi e precisamente: "PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DELLA CITTA' STORICA - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DEGLI ARTT.27 E 28 DELLA LEGGE 457/78 E DELL'ART.30 DELLA L.R. 34/92 E S.M.I." e che al competente Servizio Urbanistica e Ambiente, ai sensi dell'art.107 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267, sono attribuite le conseguenti procedure esecutive e gestionali;

8) di dare atto che non è necessario che il Responsabile del Servizio Finanziario sulla proposta della presente deliberazione apponga il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, ai sensi dell'art.151 comma 4, D.Lgs. n.267/2000, in quanto l'approvazione in questione non comporta impegno di spesa;

INFINE stante la necessità di possedere lo strumento urbanistico operativo nel più breve tempo possibile;

CON SUCCESSIVA VOTAZIONE resa nei modi e forme di legge che ha fornito il seguente risultato come accertato dal Segretario comunale e proclamato dal Presidente:

PRESENTI	N.26	
VOTANTI	N.22	
ASTENUTI	N.04	(Marasca e Rossetti per M.D. Jesi è Jesi - Sardella per M.R.E. - Pentericci per U.D.C.)
FAVOREVOLI	N.17	
CONTRARI	N.05	Montali e Pennoni per F.I. - D'Onofrio, Massaccesi e Santinelli per A.N. verso il P.D.L.)

DELIBERA

di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4° del T.U.E.L. n. 267 del 18.08.2000.

CIC/BG

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

SERVIZIO URBANISTICA E AMBIENTE

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DELLA CITTA' STORICA - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DEGLI ARTT.27 E 28 DELLA LEGGE 457/78 E DELL'ART.30 DELLA L.R. 34/92 E S.M.I.

L'ISTRUTTORE – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

PREMESSO che con atto del Consiglio Comunale n.163 del 29.09.2008 è stata deliberata:

“l'adozione, ai sensi degli artt.27 e 28 della Legge n.457/1978, e dell'art. 30 della L.R. n. 34/92 e ss-mm-ii-, del Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica, costituito dai seguenti elaborati che, ancorché non materialmente allegati, formano parte integrante e sostanziale della stessa deliberazione e risultano depositati presso il servizio Urbanistica:

A) - *Relazione Tecnica;*

- *Norme Tecniche di Attuazione;*

B) - *Elaborati: tavv. 9-10-11 del Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei singoli Piani di Recupero Particolareggiati approvato con deliberazione C.C. n. 258 del 09.10.1998:*

- *Tav. 9: Planimetria in scala 1/1000 con perimetrazione delle sottozone A1 e A2 e con individuazione delle aree, degli edifici e complessi edilizi da sottoporre a singoli Piani di Recupero di iniziativa privata, a Progetti Unitari di Restauro di iniziativa pubblica e con individuazione e perimetrazione degli ambiti relativi ai Progetti d'Area.*

- *Tav. 10: Planimetria in scala 1/1000 del Centro Storico Medioevale (A1) illustrante i Progetti d'Area.*

- *Tav. 11: Planimetria in scala 1/1000 del Centro Storico Medioevale e Settecentesco con indicazione delle linee generali d'uso e rivitalizzazione dell'edificato e degli spazi pubblici (spazi da pedonalizzare, linee principali di accesso alla città storica, parcheggi, spazi verdi ecc...);*

C) - *Elaborati di analisi: tav.12 e libretti di analisi del Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei singoli Piani di Recupero Particolareggiati approvato con deliberazione C.C. n.258 del 09.10.1998, contenenti elementi di riferimento e di indirizzo per l'attuazione del Piano:*

- *Tav. 12: Planimetria catastale in scala 1/2000 che individua l'evoluzione storica delle zone di recupero;*

- *n° 7 libretti di analisi relativi alle sottozone da A1 ad A7;”*

CONSIDERATO:

- che ai sensi dell'art.30 della L.R. n.34/92 e successive modifiche ed integrazioni, la suddetta deliberazione di C.C. n.163 del 29.09.2008 è stata depositata presso L'Ufficio Segreteria del Comune di Jesi dal 08.10.2008 al 06.11.2008, come risulta dalla relata del Messo Comunale n.2835 del 07.11.2008;

- che il presente Piano, con nota prot.n.35301 del 08.10.2008 è stato trasmesso alla Provincia di Ancona ai sensi della L.R. 16.12.2005 n.34 di modifica della L.R. n.05.08.1992 n.34;
- che la Provincia di Ancona con nota prot.n.96470 del 26.11.2008, pervenuta il 27.11.2008 ns.prot.n.42146, ha comunicato che la Giunta Provinciale con atto n.542 del 25.11.2008 ha formulato una osservazione al Piano Attuativo in oggetto, quale contributo alla definizione progettuale (osservazione n.1);
- che la suddetta osservazione presentata dal Servizio I Urbanistica della Provincia di Ancona, pone sostanzialmente tre questioni di tipo normativo:
 - 1- invito ad eliminare una stratificazione di strumentazioni attuative, tale da comportare un aggravio delle procedure amministrative di approvazione ed una duplicazione degli strumenti urbanistici operanti;
 - 2- necessità di richiamare il rispetto di normative sovraordinate (D.M. 1444/68);
 - 3- eliminare rimandi ai contenuti del PRG vigente, in quanto lo stesso non sarà a breve più operante essendo in fase di conclusione l'iter di approvazione della relativa variante generale;
- che inoltre, nei successivi 30 giorni dal periodo di deposito e precisamente entro il 06.12.2008, sono pervenute n.3 osservazioni:
 - osservazione presentata in data 07.11.2008, prot.n.39868 dell'08.11.2008 dal Sig. Santinelli Bruno (osservazione n.2);
 - osservazione presentata in data 05.12.2008 prot.n.43444 dal Sig. Gianfranceschi Mario nella sua qualità di amministratore unico della Daelit Immobiliare S.r.l.” (osservazione n.3);
 - osservazione presentata in data 06.12.2008 prot.n.43636 dal Sig. Faccenda Sandro, nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Ditta “Edilfac s.r.l.” (osservazione n.4);
- che tali osservazioni propongono essenzialmente la modifica delle norme tecniche di attuazione del presente Piano, con l'introduzione, in alcune zone, di ulteriori interventi oltre a quelli già previsti, e precisamente:
 - l'osservazione n. 2 del sig. Santinelli propone la modifica dell'art. 26 delle NTA, mediante eliminazione della parte che recita *“Per il terziario diffuso non sono consentiti aumenti di superficie utile rispetto a quella già destinata a tale uso alla data di adozione del Prg”*. La conseguenza di tale modifica normativa è l'aumento, in alcune parti della città storica, della superficie delle destinazioni terziarie;
 - l'osservazione n. 3 della ditta “Daelit Immobiliare s.r.l.” propone la modifica dell'art. 31 delle NTA, relativo alle zone A7-TE1.7, con l'introduzione, tra gli interventi ammissibili, della ristrutturazione edilizia senza la limitazione relativa al divieto di alterare sagoma e volume. Pertanto la conseguenza di tale modifica è l'inserimento di una diversa tipologia di intervento nelle zone A7-TE1.7. L'osservazione evidenzia inoltre delle questioni relative al procedimento di una pratica edilizia della ditta Daelit, sempre finalizzate alla modifica sopra specificata;
 - l'osservazione n. 4 della ditta “Edilfac s.r.l.” propone la modifica dell'art. 26 delle NTA relativo alle zone “A2.2c”, integrando l'articolo stesso con un ulteriore intervento, al fine di consentire negli edifici esistenti anche la demolizione e fedele ricostruzione;

CONSIDERATO:

- che il presente Piano costituisce un “Testo Unico” delle norme urbanistiche della città storica, con effetto ricognitivo della disciplina vigente e con funzione di cornice di riferimento per la successiva modifica della disciplina di settore;
- che quindi che in questa fase non è possibile introdurre modifiche alla normativa che incidano su destinazioni d'uso e tipi di interventi ammessi, ma eventualmente solo variazioni di tipo procedurale, finalizzate ad evitare aggravio alle procedure amministrative di approvazione dei progetti edilizi, e variazioni che introducano riferimenti a normative sovraordinate, il cui rispetto è comunque obbligatorio;

RITENUTE accoglibili le sole osservazioni le cui proposte sono in linea con i criteri ed obiettivi sopra specificati;

RITENUTO pertanto che:

- l'osservazione n. 1 (Provincia di Ancona), può essere accolta in quanto non incide sulle destinazioni d'uso e sugli interventi ammessi, con conseguente adeguamento delle NTA e precisamente degli artt. 27 e 28, il cui testo modificato viene di seguito riportato, indicando in barrato le parti eliminate ed in neretto sottolineate quelle inserite:

Art. 27 - Sottozona A3

1-Tutte le A3 sono zone di recupero.

2-Dovranno essere conservati: la continuità della cortina, il filo stradale, la suddivisione dei lotti ed il tipo edilizio.

3-Le parti non edificate del lotto dovranno essere sistemate a giardino o ad orto.

4-Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; ~~eventuali interventi di~~ ristrutturazione edilizia. Tali interventi potranno essere valutati, edificio per edificio, solo a seguito della redazione ed approvazione di ~~singoli Piani di Recupero~~ **dettagliati progetti di recupero redatti in conformità alle norme prestazionali del presente Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica.**

5-Sono ammessi per gli edifici della sottozona A3 aumenti volumetrici derivanti dalla sopraelevazione della linea di gronda, senza incremento del numero dei piani né planimetrico, finalizzati all'adeguamento delle altezze per usi abitativi e terziari dell'ultimo piano secondo le prescrizioni dell'art. ~~78 80~~ del R.E.C. Tali sopraelevazioni dovranno essere realizzate nel rispetto degli elementi costruttivi e tipologici dell'edificio e delle norme prestazionali. E' consentito l'aumento di un solo piano esclusivamente in presenza di edifici ad un solo piano, incompleti e con copertura piana, sempre nel rispetto delle norme prestazionali. **Tali aumenti volumetrici sono comunque assoggettati al rispetto dei limiti di densità edilizia e di altezza imposti dagli artt. 7 e 8 del D.M. 1444/68.**

6-Sono ammessi collegamenti distributivi tra non più di due unità immobiliari contigue.

7-Per gli edifici costruiti nel secondo dopoguerra sono previsti interventi di ampliamento con demolizione e ricostruzione **con i limiti di cui al precedente comma 5. ~~secondo il tipo della classe IA dell'Abaco residenziale.~~**

8-Interventi di demolizione e fedele ricostruzione sono eccezionalmente consentiti anche per edifici meno recenti, che abbiano un elevato degrado strutturale e contemporaneamente non siano significativi dal punto di vista architettonico. In questo caso il permesso di costruire è subordinato ad un precedente parere favorevole rilasciato dalla Commissione edilizia, previa redazione di un ~~piano di recupero~~ **dettagliato progetto di recupero redatto in conformità alle norme prestazionali del presente Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica.**

9-La prevista demolizione e ricostruzione per edifici costruiti nel secondo dopoguerra e' subordinata alla redazione di un **piano progetto** di recupero **redatto in conformità alle norme prestazionali del presente Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica**. In tali casi il riferimento tipologico e' **costituito dal contenuto del precedente comma 5. il tipo 1A dell'abaco del P.R.G. vigente**. La **successiva** richiesta del permesso di costruire dovrà essere corredata di rilievi dell'edificio, di foto sue e del contesto entro il quale si colloca, di perizia tecnica ed architettonica.

10-Al fine di evitare la generalizzazione delle demolizioni e ricostruzioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti solo sulla base di un preventivo studio complessivo delle aree in cui vengano individuati gli interventi.

11-Destinazioni d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, artigianato di produzione (lavorazioni compatibili con la residenza assentite preventivamente dalla u.s.l. competente per territorio), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni. La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 70% della Su complessiva dell'unità edilizia. 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.

~~Sono esclusi dal calcolo i piani terra degli edifici che si affacciano sugli assi di localizzazione preferenziale del terziario diffuso (allegato n. 32 del P.R.G. Vigente).~~

12-Dovranno essere comunque rispettate le caratteristiche tipologiche degli edifici.

13-Strumenti d'intervento: permessi di costruire, dichiarazione di inizio attività. Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo che riguardino la struttura portante e/o che comportino l'inserimento di servizi igienici, sanitari e tecnici si richiede un progetto di massima relativo all'intera unità edilizia ed un atto sostitutivo di notorietà col quale il concessionario si impegni ad eseguire o a consentire in futuro le opere previste. Per interventi di ristrutturazione ~~e per interventi~~ che interessino più edifici si richiede un piano urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica o privata.

Art. 28 - Sottozona A4

1-Tutte le A4 sono zone di recupero.

2-Dovranno essere conservati i tracciati ed i loro caratteri, la continuità della cortina, il filo stradale, la suddivisione dei lotti e il tipo edilizio.

3-Gli interventi nei cortili sono regolamentati dall'art. **116 28** della **variante generale** al P.R.G. vigente.

4-Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; ~~eventuali interventi di~~ ristrutturazione edilizia. **Tali interventi** potranno essere valutati, edificio per edificio, solo a seguito della redazione ed approvazione di **singoli Piani di Recupero dettagliati progetti di recupero redatti in conformità alle norme prestazionali del presente Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica**.

5-Sono ammessi per gli edifici della sottozona A4 aumenti volumetrici derivanti dalla sopraelevazione della linea di gronda, senza incremento del numero dei piani né planimetrico, finalizzati all'adeguamento delle altezze per usi abitativi e terziari dell'ultimo piano secondo le prescrizioni dell'Art. 78 del R.E.C. Tali sopraelevazioni dovranno essere realizzate nel rispetto degli elementi costruttivi e tipologici dell'edificio e delle norme prestazionali. **Tali aumenti volumetrici sono comunque assoggettati al rispetto dei limiti di densità edilizia e di altezza imposti dagli artt. 7 e 8 del D.M. 1444/68.**

6- Sono ammessi collegamenti distributivi tra non più di due unità immobiliari contigue.

7- Per gli edifici costruiti nel secondo dopoguerra sono previsti anche interventi di demolizione e ricostruzione **con i limiti di cui al precedente comma 5, secondo il tipo della classe IA dell'Abaco residenziale.**

8- Interventi di demolizione e fedele ricostruzione sono eccezionalmente consentiti anche per edifici meno recenti, che abbiano un elevato degrado strutturale e contemporaneamente non siano significativi dal punto di vista architettonico. In questo caso il permesso di costruire è subordinato ad un precedente parere favorevole rilasciato dalla Commissione edilizia, previa redazione di un **piano di recupero dettagliato progetto di recupero redatto in conformità alle norme prestazionali del presente Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica.**

9- La prevista demolizione e ricostruzione per edifici costruiti nel secondo dopoguerra e' subordinata alla redazione di un **piano progetto di recupero redatto in conformità alle norme prestazionali del presente Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica.** In tali casi il riferimento tipologico e' **costituito dal contenuto del precedente comma 5, il tipo IA dell'abaco del P.R.G. vigente.** La **successiva** richiesta del permesso di costruire dovrà essere corredata di rilievi dell'edificio, di foto sue e del contesto entro il quale si colloca, di perizia tecnica ed architettonica.

10- Al fine di evitare la generalizzazione delle demolizioni e ricostruzioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti solo sulla base di un preventivo studio complessivo delle aree in cui vengano individuati gli interventi.

11- Destinazioni d'uso: residenze, attrezzature per lo spettacolo, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, artigianato di produzione (lavorazioni compatibili con la residenza assentite preventivamente dalla usl competente per territorio), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni. La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 70% della Su complessiva dell'unità edilizia.

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 di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

~~Sono esclusi dal calcolo i piani terra degli edifici che si affacciano sugli assi di localizzazione preferenziale del terziario diffuso (allegato n. 32 del P.R.G. vigente).~~

12- Dovranno essere comunque rispettate le caratteristiche tipologiche degli edifici.

13- Strumenti d'intervento: permessi di costruire e dichiarazione di inizio attività. Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo che riguardino la struttura portante e/o che comportino l'inserimento di servizi igienici, sanitari e tecnici si richiede un progetto di massima relativo all'intera unità edilizia ed un atto sostitutivo di notorietà col quale il concessionario si impegni ad eseguire o a consentire in futuro le opere previste. Anche per interventi che interessino il cortile si richiede un progetto di massima relativo alla sistemazione dell'intero spazio non edificato accompagnato da un atto sostitutivo di notorietà col quale il concessionario si impegni ad eseguire o a consentire in futuro le opere previste. Per ristrutturazioni **e per interventi** che interessino più edifici si richiede un piano urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica o privata.

- le osservazioni n.2 (Ditta Santinelli Bruno), n.3 (ditta Daelit Immobiliare S.r.l.), e n.4 (ditta Edilfac S.r.l.), le quali propongono tutte la modifica di articoli delle NTA con la modifica delle destinazioni d'uso o degli interventi ammissibili, seppure meritevoli di attenzione, non sono in linea con gli obiettivi del presente Piano, e pertanto in questa fase non risultano accoglibili. Potranno essere prese in considerazione nella successiva fase di revisione della disciplina urbanistica della Città Storica;

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

1) la premessa narrativa rappresenta parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) di controdedurre le osservazioni pervenute come segue:

- di accogliere l'osservazione n.1, della Provincia di Ancona – Servizio I Urbanistica prot.n.96470 del 26.11.2008, con conseguente adeguamento delle NTA e precisamente degli artt. 27 e 28, il cui testo aggiornato viene riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione che si approvano con il presente atto;

- di respingere le osservazioni: n.2 della Ditta Santinelli Bruno presentata in data 07.11.2008 ns.prot.n.39868 del 08.11.2008, n.3 della Ditta Daelit Immobiliare S.r.l. Presentata in data 05.12.2008 ns.prot.n.43444, e la n.4 presentata in data 06.12.2008 ns.prot.n.43636 dalla Ditta Edilfac S.r.l., in quanto, seppure meritevoli di attenzione, non sono in linea con gli obiettivi del presente Piano e potranno essere prese in considerazione nella successiva fase di revisione della disciplina urbanistica della città storica;

3) di approvare, ai sensi degli artt.27 e 28 della Legge n.457/1978, e dell'art. 30 della L.R. n. 34/92 e ss-mm-ii-, il *Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica*, costituito dai seguenti elaborati che, ancorché non materialmente allegati, formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e risultano depositati presso il servizio Urbanistica:

A) - Relazione Tecnica;

- Norme Tecniche di Attuazione, adeguate a seguito dell'accoglimento dell'osservazione della Provincia di Ancona formulata con atto della Giunta Provinciale n.542 del 25.11.2008;

B) - Elaborati: tavv. 9-10-11 del *Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei singoli Piani di Recupero Particolareggiati* approvato con deliberazione C.C. n. 258 del 09.10.1998:

- Tav. 9: Planimetria in scala 1/1000 con perimetrazione delle sottozone A1 e A2 e con individuazione delle aree, degli edifici e complessi edilizi da sottoporre a singoli Piani di Recupero di iniziativa privata, a Progetti Unitari di Restauro di iniziativa pubblica e con individuazione e perimetrazione degli ambiti relativi ai Progetti d'Area.

- Tav. 10: Planimetria in scala 1/1000 del Centro Storico Medioevale (A1) illustrante i Progetti d'Area.

- Tav. 11: Planimetria in scala 1/1000 del Centro Storico Medioevale e Settecentesco con indicazione delle linee generali d'uso e rivitalizzazione dell'edificato e degli spazi pubblici (spazi da pedonalizzare, linee principali di accesso alla città storica, parcheggi, spazi verdi ecc...);

C) - Elaborati di analisi: tav. 12 e libretti del *Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei singoli Piani di Recupero Particolareggiati* approvato con deliberazione C.C. n.258 del 09.10.1998, contenenti elementi di riferimento e di indirizzo per l'attuazione del Piano:

- Tav. 12: Planimetria catastale in scala 1/2000 che individua l'evoluzione storica delle zone di recupero;

- n° 7 libretti di analisi relativi alle sottozone da A1 ad A7;

- 4) di dare atto che il Piano ha validità decennale con decorrenza dalla data di eseguibilità della presente deliberazione di approvazione;
- 5) di dare atto che resta fermo ed invariato quant'altro già disposto dalla citata deliberazione di C.C. n.163 del 29.09.2008, non in contrasto con la presente;
- 6) di dare atto che, ai sensi della legge 241/90, responsabile del procedimento è il Geom. Landino Ciccarelli;
- 7) di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4° del TUEL n. 267 del 18.08.2000, stante la necessità di dotare la “Città Storica” di uno strumento attuativo vigente.

L'ISTRUTTORE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Landino Ciccarelli

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 226 DEL 19.12.2008

Deliberazione avente per oggetto:

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DELLA CITTA' STORICA -
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DEGLI ARTT.27
E 28 DELLA LEGGE 457/78 E DELL'ART.30 DELLA L.R. 34/92 E S.M.I.

UFFICIO PROPONENTE: SERVIZIO URBANISTICA

RESP. PROCEDIMENTO (Firma) Geom. Landino Ciccarelli

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto ING. CROCIONI ANDREA, nella sua qualità di Dirigente SERVIZIO URBANISTICA E AMBIENTE, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. n.267 del 18.08.2000, esprime il proprio parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della deliberazione

Jesi, li 09.12.2008

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Ing. Andrea Crocioni

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il sottoscritto _____/_____ Responsabile
del Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del T.U.E.L. 267 del 18.08.2000, esprime il
proprio parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile

Jesi, li _____

IL DIRIGENTE SERVIZIO FINANZIARIO

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa MANCINI LAURA

IL PRESIDENTE
CINGOLANI PAOLO

PUBBLICAZIONE

NRegistro Pubblicazione

La presente deliberazione viene Pubblicata oggi all'Albo Pretorio del Comune e vi rimarrà affissa per 15 gg. Consecutivi. 23/12/2008

Jesi,li_____

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa MANCINI LAURA

La stessa è pubblicata sul sito del Comune: www.comune.jesi.an.it

ESEGUIBILITA' – ESECUTIVITA'

- La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile dall'Organo deliberante

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa MANCINI LAURA

- La presente deliberazione è divenuta esecutiva dal _____ in quanto:

- ()Decorsi 10gg. Dalla pubblicazione all'Albo Pretorio

- ()Decorsi, senza esito, 15 gg. dalla richiesta di esame al difensore civico

- ()Confermata da Consiglio Comunale con atto n. del

Jesi, li

IL SEGRETARIO GENERALE