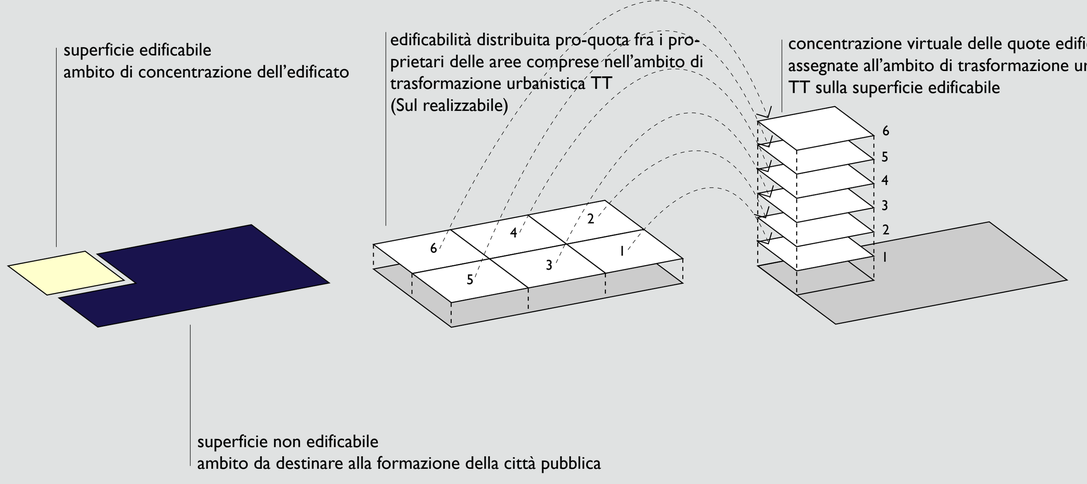
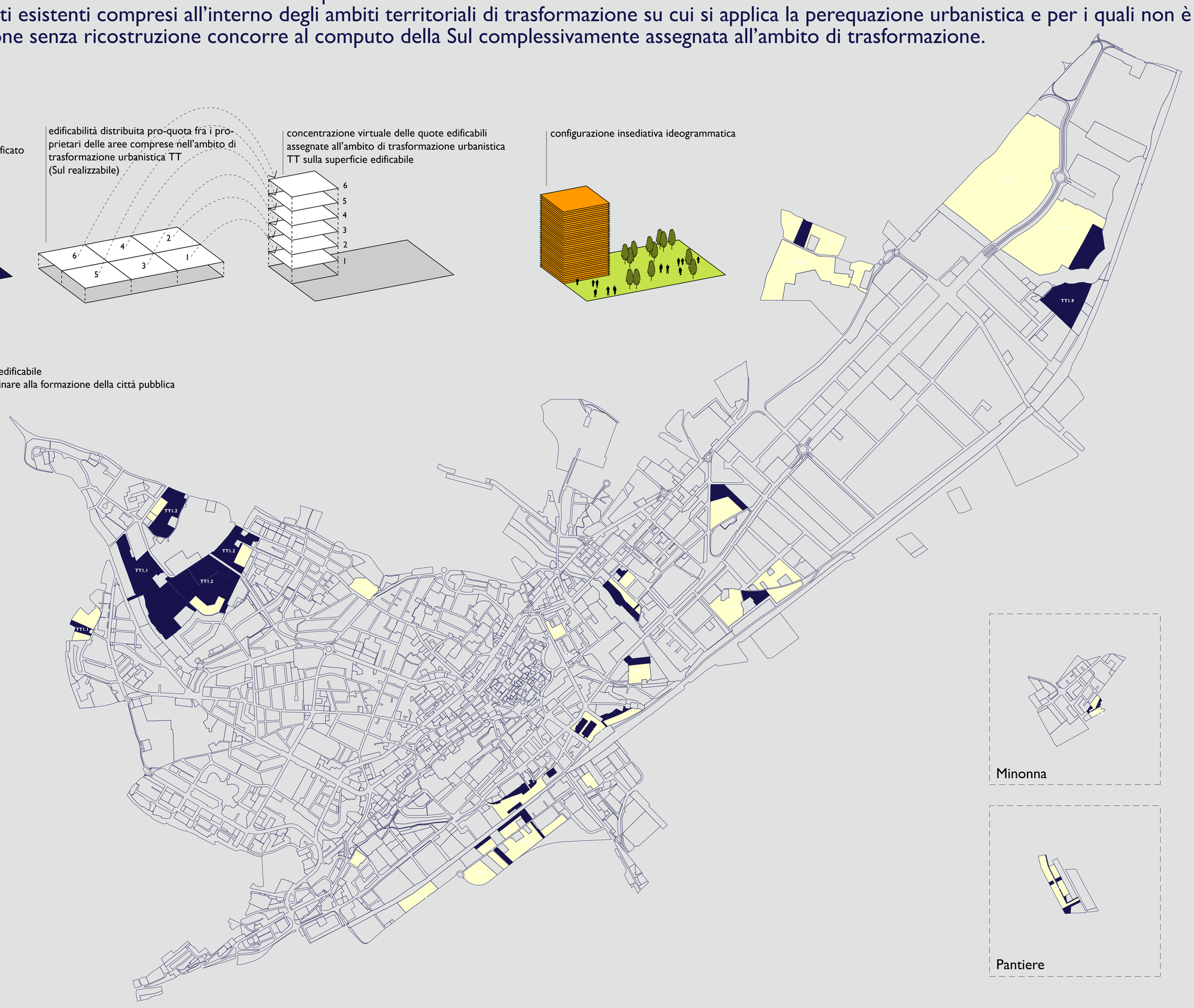
Il nuovo piano regolatore

Jesi, Palazzo della Signoria - ottobre 2006

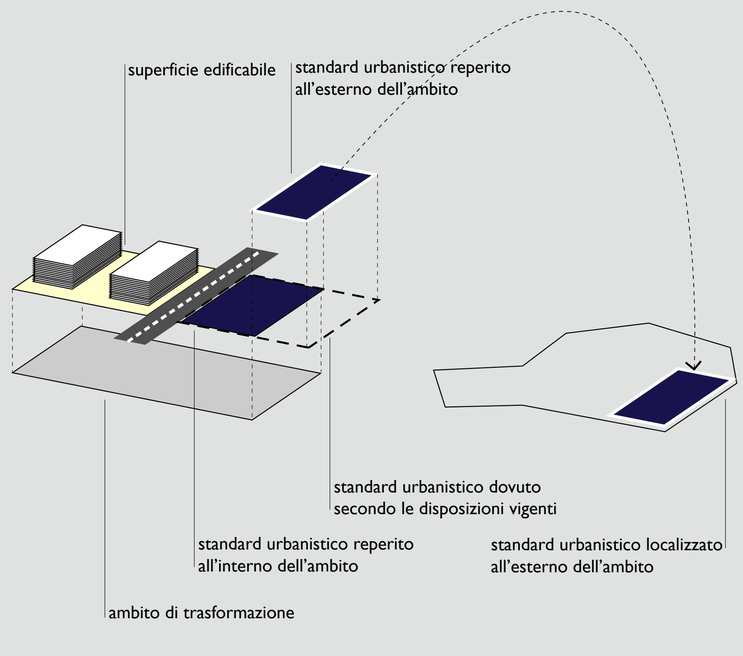
Le decisioni prese dall'Ammistrazione comunale circa i modi per applicare la perequazione urbanistica a Jesi sono restituite nell'Atto di indirizzo del Sindaco che ha accompagnato l'approvazione in Consiglio comunale degli Approfondimenti nel luglio 2005. Esse sono così espresse:
1. "Il metodo perequativo sarà applicato sia nelle aree d'espansione sia nei casi di trasformazione e recupero. In occasione di iniziative su aree d'espansione i benefici derivanti da tali operazioni saranno ripartiti al 50% tra i soggetti interessati e la comunità locale. L'Amministrazione utilizzerà questi introiti per la realizzazione e valorizzazione della "città pubblica", per sostenere e sviluppare "l'edilizia sociale", per abbattere la situazione debitoria dell'Ente".
2. Per la dotazione di standard "Si ritiene indispensabile che il futuro disegno della città rispetti i minimi normativi: sia quelli d'interesse locale (21 mq/ab) sia quelli d'interesse generale (17,5 mq/ab), per un totale di 38,5 mq/ab".
3. "Riguardo agli standards, si dovrà utilizzare al meglio le risorse esistenti riconducendole a sistemi di relazioni tra attrezzature, spazi pubblici, verde e mobilità.… Si dovranno fronteggiare eventuali disparità di localizzazione di standards, sia qualitative sia quantitative, risolvendole anche tramite operazioni di trasferimento degli stessi. … Pur rispettando il dettato normativo, dovrà essere rimodulata la ripartizione interna dello standard per rispondere ai problemi di accessibilità, di sosta, di qualificazione pedonale, di mobilità lenta, d'aggregazione, di sport non agonistico; mentre la loro localizzazione dovrà prioritariamente essere incentrata nei sistemi pubblici individuati".
Questi indirizzi danno una particolare configurazione al modello jesino tradotto nelle norme tecniche di attuazione della Vrainate generale del Prg

Art. 5 delle Nta – Elementi di perequazione urbanistica
1. La perequazione urbanistica si applica negli Ambiti di nuova urbanizzazione (TT1) e negli Ambiti da ristrutturare (TT2) del Territorio urbano di trasformazione e si attua con le modalità definite dagli articoli 35 e 36 delle presenti norme. È la modalità con cui l'Amministrazione persegue l'obiettivo di rendere urbanisticamente sostenibili le trasformazioni, attraverso un loro adeguato corredo urbanizzativo e opere di complemento che migliorino la qualità del contesto urbano nel quale le trasformazioni stesse intervengono.
2. La perequazione urbanistica è realizzata con l'attribuzione dei diritti edificatori alle proprietà comprese negli ambiti TT1 e TT2. I diritti edificatori sono attribuiti indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree comprese all'interno degli ambiti unitari interessati e, per classi di suoli omogenee riconosciute in riferimento alle preesistenti diverse condizioni di fatto e di diritto, in ragione della superficie dell'area di ciascuna proprietà.
3. I diritti edificatori sono espressi in valori assoluti di mq di superficie utile lorda (Sul) realizzabile sull'intera superficie territoriale (St) dell'ambito, sia esso spazialmente continuo o discontinuo.
4. I diritti edificatori sono liberamente commerciabili, fatta salva la loro realizzazione nelle quantità e nei modi previsti nei singoli ambiti. In particolare, essi possono trovare concreta realizzazione solo sulle aree previste come edificabili dal piano attuativo, aree sulle quali i rispettivi proprietari sono tenuti a consentire l'allocazione e l'utilizzazione dei diritti edificatori provenienti anche dalle aree non edificabili.
5. La Sul dei fabbricati esistenti compresi all'interno degli ambiti territoriali di trasformazione su cui si applica la perequazione urbanistica e per i quali non è prevista la demolizione senza ricostruzione concorre al computo della Sul complessivamente assegnata all'ambito di trasformazione.

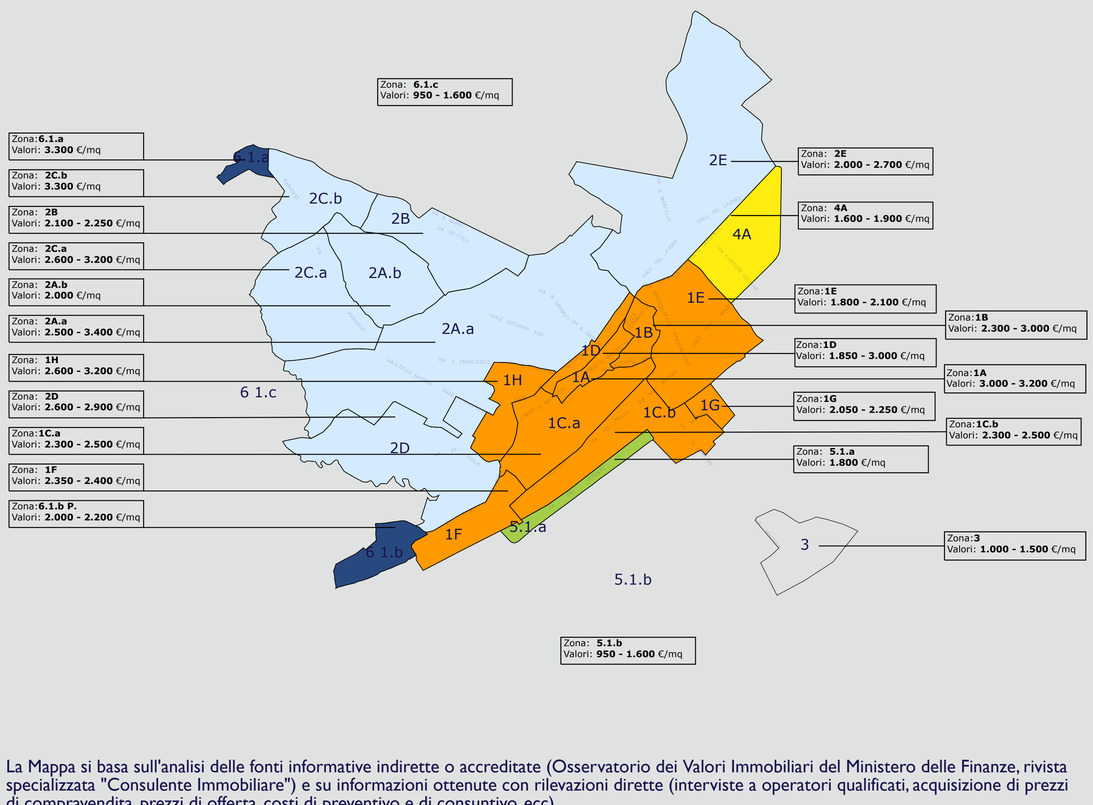




Gli ambiti complessivamente interessati sono 13, di cui 9 di nuova urbanizzazione e 4 da ristrutturare; 4 su 13 sono formati da sub-ambiti discontinui, ma anche in questo caso il piano attuativo dovrà essere unitario e garantire che l'edificazione prevista venga concentrata sulle aree specificamente individuate.
Gli ambiti di trasformazione interessati, rispetto alla dotazione di standard minimi previsti per legge, presentano due condizioni:
- una prima, nella quale le aree indicate a standard, perimetrate all'interno degli ambiti, sono in quantità sufficiente a integrare il corredo urbanizzativo minimo prescritto dalle disposizioni vigenti;
-una seconda, nella quale le aree indicate a standard non sono in quantità sufficiente e il corredo urbanizzativo minimo prescritto dalle disposizioni vigenti risulterà completo solo con l'individuazione da parte dell'Amministrazione, all'esterno dell'ambito, di altre aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche tra quelle previste per tale uso dalla Variante, o di opere da realizzare.



Allo scopo di applicare la perequazione urbanistica nelle operazioni di trasformazione previste, si è ritenuto necessario procedere alla costruzione di una "Mappa dei valori immobiliari", da cui desumere quelli fondiari.
La Mappa costituirà la base per:
a) valutare la sostenibilità economica delle principali operazioni promosse dalla Variante;
b) garantire un uguale trattamento dei proprietari di suoli, in analoghe condizioni di fatto e di diritto, nelle transazioni pubblico-privato che i piani attuativi della Variante promuoveranno;
c) rendere trasparente il sistema di scambi e compensazioni.



La Mappa si basa sull'analisi delle fonti informative indirette o accreditate (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Ministero delle Finanze, rivista specializzata "Consulente Immobiliare") e su informazioni ottenute con rilevazioni dirette (interviste a operatori qualificati, acquisizione di prezzi di compravendita, prezzi di offerta, costi di preventivo e di consuntivo, ecc).

Il modello di perequazione della Variante generale del Prg