



# COMUNE DI JESI

P.zza Indipendenza, 1 60035 Jesi (AN) - [www.comune.jesi.an.it](http://www.comune.jesi.an.it)  
Tel. 07315381 PEC [protocollo.comune.jesi@legalmail.it](mailto:protocollo.comune.jesi@legalmail.it)  
C.F. e P.I. 00135880425

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

### Atto n. 175 del 26/05/2026

**OGGETTO:** DEFINIZIONE DEI CONTENUTI DI UN MASTERPLAN DELL'AREA EX OSPEDALE CIVICO DI VIALE DELLA VITTORIA. PRESA D'ATTO DEGLI ESITI DEL PERCORSO PIANIFICATORIO PARTECIPATO

Il giorno 26 del mese di maggio dell'anno 2026 alle ore 16:30, nella sede comunale, convocata nei modi di Legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Alla discussione del presente punto all'ordine del giorno, risultano presenti i Signori:

| N°       | QUALIFICA | NOMINATIVO           | PRESENTE/ASSENTE |
|----------|-----------|----------------------|------------------|
| <b>1</b> | Sindaco   | FIORDELMONDO LORENZO | A                |
| <b>2</b> | Assessore | ANIMALI SAMUELE      | P                |
| <b>3</b> | Assessore | BRECCIAROLI LUCA     | P                |
| <b>4</b> | Assessore | CARDINALI CLAUDIO    | P                |
| <b>5</b> | Assessore | LENTI PAOLA          | P                |
| <b>6</b> | Assessore | MARGUCCIO EMANUELA   | A                |
| <b>7</b> | Assessore | MELAPPIONI VALERIA   | P                |
| <b>8</b> | Assessore | TESEI ALESSANDRO     | P                |

PRESENTI: 6 ASSENTI: 2

Assume la presidenza della seduta il Vice Sindaco, Avv. Samuele Animalì.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale, Dott. Luigi Antonio Giovanni Albano

OGGETTO: DEFINIZIONE DEI CONTENUTI DI UN MASTERPLAN DELL'AREA EX OSPEDALE CIVICO DI VIALE DELLA VITTORIA. PRESA D'ATTO DEGLI ESITI DEL PERCORSO PIANIFICATORIO PARTECIPATO

LA GIUNTA COMUNALE

**VISTO** e fatto proprio il documento istruttorio, riportato in calce alla seguente deliberazione, predisposto dall'Area Urbanistica, Edilizia, Ambiente e Sviluppo Economico da cui risulta la necessità di definire i contenuti di un masterplan dell'area dell'Ex Ospedale Civico del Viale della Vittoria, prendendo atto degli esiti del percorso pianificatorio partecipato;

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

**RITENUTO** che la presente deliberazione 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: "DEFINIZIONE DEI CONTENUTI DI UN MASTERPLAN DELL'AREA EX OSPEDALE CIVICO DI VIALE DELLA VITTORIA. PRESA D'ATTO DEGLI ESITI DEL PERCORSO PIANIFICATORIO PARTECIPATO" e che alla competente Area Urbanistica, Edilizia, Ambiente e Sviluppo Economico, ai sensi dell'art. 107 - comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, sono attribuite le conseguenti procedure esecutive e gestionali;

**VISTO** il PARERE FAVOREVOLE del DIRIGENTE dell'AREA URBANISTICA, EDILIZIA, AMBIENTE E SVILUPPO ECONOMICO, 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;

**DATO ATTO** che la presente proposta non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente come da attestazione del DIRIGENTE dell'AREA RISORSE FINANZIARIE ed inserito all'originale del presente atto;

**VISTO** l'art. 48 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

**CON VOTAZIONE UNANIME E FAVOREVOLE**, resa nei modi e forme di Legge;

D E L I B E R A

1) la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende qui richiamata ed approvata;

2) di prendere atto degli esiti del percorso pianificatorio partecipato finalizzato a definire i contenuti del Masterplan dell'area ex Ospedale Civico di Viale della Vittoria propedeutico alla variante parziale al Piano Regolatore Generale, riportati nel Report elaborato dall'Università Politecnica delle Marche - Dipartimento Ingegneria Civile Architettura (DICEA) ed acquisito al protocollo comunale con il n. 33873 del 18/05/2026;

3) di stabilire che gli esiti del percorso/processo in argomento dovranno costituire il riferimento per i professionisti incaricati della progettazione della variante urbanistica relativa all'area in esame per lo sviluppo della proposta di variante medesima;

4) di confermare l'indirizzo al Dirigente dell'Area Urbanistica Edilizia Ambiente e Sviluppo Economico di coinvolgere nell'iter amministrativo della variante urbanistica l'AST Marche, in qualità di ente pubblico comproprietario per l'88% delle aree interessate;

5) di demandare all'Area Urbanistica Edilizia Ambiente e Sviluppo Economico l'adozione di tutti gli atti connessi e conseguenti all'approvazione del presente atto, ivi compresa la pubblicazione sul sito internet del Comune di Jesi, nella sezione Urbanistica, del Report finale acquisito agli atti dell'ufficio;

6) di dare atto che ai sensi della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Daniela Vitali, responsabile del Servizio Assetto del Territorio e Tutela del Paesaggio;

7) di dare atto che della presente deliberazione sarà data comunicazione ai capigruppo ai sensi dell'art. 125 del TUEL n. 267 del 18.08.2000;

**INFINE** stante l'urgenza a provvedere in merito;

**CON SUCCESSIVA VOTAZIONE UNANIME E FAVOREVOLE**, resa nei modi e forme di Legge;

#### **D E L I B E R A**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 - 4° comma del D.Lgs. n. 267/2000.

DOCUMENTO ISTRUTTORIO  
SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO E TUTELA DEL PAESAGGIO

**PREMESSO che:**

- con Delibera di Giunta Comunale n. 259 del 05/08/2025 è stato, tra l'altro, deliberato:

1) di dare avvio al percorso pianificatorio partecipativo finalizzato ad approfondire i temi di un masterplan dell'area dell'ex Ospedale del Viale della Vittoria e di tradurre i temi del masterplan in una proposta di variante allo strumento urbanistico generale che:

- crei un quadro conoscitivo dell'ambito urbano da riqualificare e valorizzare, nonché delle sue relazioni con il contesto circostante;
- superi le attuali previsioni del Piano di Recupero di iniziativa pubblica vigente;
- costituisca la nuova regola urbanistica per i futuri interventi di recupero e riqualificazione dell'area;
- dia attuazione alle finalità enunciate nella normativa regionale urbanistica entrata in vigore dal 1 gennaio 2024;
- recepisca le indicazioni emerse dal percorso partecipativo medesimo;

2) di coinvolgere nel percorso urbanistico partecipato anche l'AST Marche in qualità di proprietario, per l'88%, delle aree interessate;

3) di demandare all'Area Urbanistica Edilizia Ambiente e Sviluppo Economico l'adozione di tutti gli atti connessi e conseguenti all'approvazione del presente atto, tra cui:

- la definizione ed attivazione, una volta stipulato il protocollo di intesa approvato dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 230 del 15/07/2025, di un accordo attuativo tra Comune di Jesi e UNIVPM per la gestione del processo partecipativo;
- l'attivazione delle procedure per l'affidamento dell'incarico professionale per la predisposizione degli elaborati del masterplan dell'area ex Ospedale Civico di Viale della Vittoria (variante parziale al Piano Regolatore Generale);

**CONSIDERATO che:**

- con successiva Determinazione Dirigenziale n. 1156 del 18/09/2025, in esecuzione dell'accordo attuativo sottoscritto dalle parti (acquisito al prot. 69926 del 20.10.2025), si è proceduto con il conferimento dell'incarico di servizio per lo sviluppo della ricerca "AREA EX OSPEDALE CIVICO DI VIALE DELLA VITTORIA. UN PROCESSO COLLABORATIVO PER ESPORARE, RIQUALIFICARE E RIGENERARE" al Dipartimento Ingegneria Civile Edile Architettura (DICEA) dell'Università Politecnica delle Marche;

- l'incarico in argomento ha previsto le seguenti attività nell'ambito del processo:

- **WP 1 raccolta e esplorazione:** fase di Ascolto e confronto con gli organi tecnici dell'ente e dell'Amministrazione Comunale, contestuale raccolta di materiali utili per impostare ed avviare il processo partecipativo, con gli approfondimenti necessari sull'area dell'ex ospedale;
- **WP 2 dialoghi:** fase dedicata all'attivazione di un confronto pubblico e strutturato con la cittadinanza e gli attori locali, articolato in due momenti principali:  
Dialogo 1 – Ascolto: uno o più incontri pubblici iniziali per condividere l'avvio del processo e raccogliere bisogni, aspettative, idee e criticità da parte della comunità. Il dialogo si configura come momento di apertura e di raccolta di input qualitativi, utili a orientare le successive ipotesi progettuali;  
Dialogo 2 – Co-progettazione: uno o più workshops di design thinking basati sulla

presentazione di prime visioni di trasformazione, con l'obiettivo di verificare, discutere e integrare la bozza delle ipotesi progettuali emerse dall'analisi grazie al confronto con la comunità;

- **WP 3 scenari:** il WP3 prevede la definizione di scenari di rigenerazione che emergano come sintesi delle conoscenze acquisite e del dialogo con il territorio. In particolare, si svilupperanno tramite opportuni elaborati grafici e sviluppate tramite la metodologia del research-by-design;
- **WP 4 comunicazione e disseminazione:** si concentra sulla comunicazione del percorso e sulla disseminazione degli esiti della ricerca, allo scopo di garantire trasparenza, coinvolgimento attivo della cittadinanza e valorizzazione delle conoscenze prodotte;

DATO ATTO che il processo di ascolto e coinvolgimento della comunità ha visto lo svolgersi di molteplici attività ed eventi, tra cui:

- **mostra e incontro con le scuole** dei referenti dell'Università, tenutosi in data 22/10/2025 presso la sede dell'ex Circoscrizione II in via San Francesco;
- la **presentazione del processo collaborativo** tenutasi in data 03/11/2025 presso la Sala Maggiore del Palazzo della Signoria, con invito alla partecipazione della cittadinanza;
- l'attivazione di una **Call4Participants**, attiva dal 3 al 9 novembre 2025, con la quale sono stati selezionati 65 partecipanti, rappresentanti di associazioni, enti e gruppi di interesse, coinvolti in tre incontri (passeggiata urbana, ascolto e co-progettazione), garantendo una rappresentanza equilibrata tra diverse categorie di stakeholders locali;
- la **passeggiata urbana** (walkabout) svoltasi in data 12/11/2025 presso l'area dell'ex Ospedale come percorso esplorativo strutturato in tappe tematiche e racconti;
- il **Dialogo 1**, primo incontro/ascolto con i rappresentanti della società civile e gli stakeholders tenutosi in data 13/12/2025 presso i locali della Biblioteca del Palazzo della Signoria, per la raccolta di bisogni, percezioni e visioni della comunità sui temi dell'abitare/housing, verde e spazio pubblico, accessibilità e mobilità, cultura e servizi;
- il **Dialogo 2**, secondo incontro di co-progettazione con i rappresentanti della società civile e gli stakeholders tenutosi in data 31/01/2026 presso i locali della Biblioteca del Palazzo della Signoria, per la definizione condivisa di idee e scenari possibili per il futuro dell'area;
- la definizione e **rielaborazione dei lavori dei tavoli di co-progettazione** al fine di individuare i possibili scenari di rigenerazione (mese di febbraio 2026);
- la **presentazione finale** delle strategie di rigenerazione alla cittadinanza tenutosi presso la sala riunioni del Circolo Cittadino in data 12/03/2026;

CONSIDERATO che nel frattempo, ovvero tra la fase Dialogo 1 e Dialogo 2 sopra descritte è stato anche presentato alla cittadinanza un **questionario** (reso disponibile online sulla piattaforma dal 30 dicembre 2025 al 25 gennaio 2026) per raccogliere ulteriori proposte ed il punto di vista più ampio della comunità sull'area, che ha riscontrato oltre 1.500 risposte;

DATO ATTO che i rappresentanti dell'AST sono stati ufficialmente invitati dall'Amministrazione comunale a tutte le fasi di sviluppo del percorso partecipativo sopra descritto;

TENUTO CONTO che tutto il materiale prodotto nelle diverse fasi di sviluppo del processo partecipativo è stato raccolto dai referenti dell'UNIVPM insieme alle strategie di

rigenerazione emerse dai tavoli in un unico report finale, trasmesso agli uffici in data 08.04.2026 e consegnato ufficialmente al Comune con successiva nota acquisita al protocollo comunale con il n. 33873 del 18/05/2026;

DATO ATTO che detto Report contiene, tra l'altro, un'Appendice che raccoglie alcune esperienze, proposte e visioni sull'area dell'Ex Ospedale, elaborate da tecnici locali, da ex amministratori, da studenti ed acquisite agli atti degli uffici comunali nel corso degli anni, tra le quali il Progetto di revisione del Piano di Recupero presentato da AST in data 28.10.2025 ed acquisito al prot. comunale n. 72022. Detto materiale risulta depositato agli atti dell'ufficio;

TENUTO CONTO che l'Amministrazione in riferimento al suddetto Piano di Recupero ha comunicato ad AST, con propria nota prot. comunale n. 76964 del 17/11/2025, che la proposta progettuale presentata è in ogni caso tenuta in considerazione nell'ambito del processo pianificatorio della Variante, al quale l'AST è invitata a partecipare attivamente;

CONSIDERATO che prima della trasmissione ufficiale del Report finale al gruppo di progettazione della redazione della variante urbanistica nel frattempo incaricato dall'Amministrazione Comunale, i contenuti del tale documento sono stati messi a loro disposizione a partire dal mese di marzo 2026;

VISTO che dall'esito del percorso/processo di co-progettazione partecipata sono emerse diverse strategie pianificatorie e scenari di rigenerazione che presentano aspetti e caratteri comuni, tra cui:

- necessità di riduzione della volumetria edificabile prevista nel Piano di Recupero vigente;
- forte centralità dello spazio pubblico, presenza di spazi verdi di socialità e necessità che una parte consistente dell'area ospiti funzioni di interesse per la collettività quali:
  - corridoi verdi di connessione tra il viale della Vittoria, spazi verdi aperti e spazi coperti di aggregazione, spazi sportivi, ricreativi e di svago;
  - spazi culturali e per la ricerca (spazi per l'istruzione);
  - servizi di quartiere (attività commerciali di vicinato, uffici, funzioni in ambito medico, ambulatoriali, attività didattiche);
  - nuovi spazi per la sosta pubblica e privata (soprattutto interrati) e snodi per il trasporto pubblico;
  - spazi dedicati ai giovani, in particolare agli studenti e ai bambini;
  - spazi che possano reintegrare la memoria del luogo, come gli orti botanici e gli orti urbani;
- opportunità per creare una maggiore permeabilità e connessione tra la città storica e la città moderna, tra Corso Matteotti e Viale della Vittoria, due aree diverse ma vitali della città, mediante percorsi che garantiscano un collegamento più diretto ed accessibile a tutti tra queste due parti di città;
- rifunzionalizzazione del Fatebenefratelli e valorizzazione della relazione delle aree oggetto di trasformazione con l'edificio storico;
- mix funzionale (residenze, attività culturali, servizi di prossimità), inclusione sociale e flessibilità degli spazi;

- necessità di trovare spazi pubblici adattativi per il clima, soluzioni che garantiscano una maggiore sostenibilità degli interventi in chiave di adattamento climatico (ad es. superfici permeabili, tetti verdi, bosco verticale, bosco urbano, orti sociali);

- sperimentazione di un laboratorio dell'abitare, che faccia particolare attenzione alla dimensione sociale dell'abitare, introducendo funzioni residenziali innovative, residenze temporanee e permanenti destinate a diverse categorie di utenti (giovani, anziani e persone fragili) e proponendo modelli di co-housing intergenerazionale;

DATO ATTO che inoltre tutte le strategie emerse dal percorso partecipativo individuano la necessità di una consistente riduzione delle volumetrie realizzabili rispetto a quelle previste dal Piano di Recupero tuttora vigente sull'area;

DATO ATTO che i contenuti del percorso partecipativo in argomento costituiscono il riferimento per la progettazione della variante urbanistica relativa all'area dell'ex Ospedale di Viale della Vittoria in corso di elaborazione;

RICHIAMATA la legge regionale n. 19/2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio" che tra i principi fondamentali promuove lo sviluppo sostenibile, la coesione territoriale, l'equità sociale e la realizzazione del diritto all'abitazione, mediante l'attivazione di processi partecipativi per le scelte e le decisioni da assumere nella pianificazione del territorio;

RICHIAMATO il programma di mandato amministrativo 2022-2027, approvato con atto del Consiglio Comunale n. 136/2022, da cui si evince la necessità di attivare un percorso finalizzato al recupero e alla riqualificazione dell'area dell'Ex Ospedale, per definire in modo partecipato destinazioni d'uso coerenti e integrate con le strategie comunali in materia di verde pubblico, uso del suolo e mobilità sostenibile;

VISTO a tal riguardo l'obiettivo n. 3 fase 2 del PIAO triennio 2026-2028 approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n 85 del 31/03/2026;

TUTTO CIO' PREMESSO, SI PROPONE DI APPROVARE  
IL SEGUENTE DELIBERATO:

1) la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende qui richiamata ed approvata;

2) di prendere atto degli esiti del percorso pianificatorio partecipato finalizzato a definire i contenuti del Masterplan dell'area ex Ospedale Civico di Viale della Vittoria propedeutico alla variante parziale al Piano Regolatore Generale, riportati nel Report elaborato dall'Università Politecnica delle Marche - Dipartimento Ingegneria Civile Architettura (DICEA) ed acquisito al protocollo comunale con il n. 33873 del 18/05/2026;

3) di dare atto che gli esiti del percorso/processo in argomento costituiranno il riferimento per i professionisti incaricati della progettazione della variante urbanistica relativa all'area in esame per lo sviluppo della proposta di variante medesima;

4) di confermare l'indirizzo al Dirigente dell'Area Urbanistica Edilizia Ambiente e Sviluppo Economico di coinvolgere nell'iter amministrativo della variante urbanistica l'AST Marche, in qualità di ente pubblico comproprietario per l'88% delle aree interessate;

5) di demandare all'Area Urbanistica Edilizia Ambiente e Sviluppo Economico l'adozione di tutti gli atti connessi e conseguenti all'approvazione del presente atto, ivi compresa la pubblicazione sul sito internet del Comune di Jesi, nella sezione Urbanistica, del Report finale acquisito agli atti dell'ufficio;

6) di dare atto che ai sensi della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Daniela Vitali, responsabile del Servizio Assetto del Territorio e Tutela del Paesaggio;

7) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile al fine di mettere a disposizione della cittadinanza quanto prima il contenuto del report finale del percorso partecipativo in argomento;

**Daniela Vitali**  
**(Atto firmato digitalmente)**

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Vice Sindaco  
Avv. Samuele Animali  
(atto sottoscritto digitalmente)

Il Segretario Generale  
Dott. Luigi Antonio Giovanni Albano  
(atto sottoscritto digitalmente)