



COMUNE DI JESI

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

Area Urbanistica, Edilizia, Ambiente e Sviluppo Economico

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 111 DEL 21/07/2025

OGGETTO: PROGETTO PRELIMINARE PER LA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. PER REVISIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE RELATIVE ALLE AREE LIMITROFE AL NUCLEO STORICO DELLA CITTA'. ADOZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 15 COMMA 4 E 33 COMMA 15 DELLA L.R. N. 19/2023.

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 adottare il Progetto preliminare per la Variante parziale al PRG per la revisione delle previsioni urbanistiche relative alle aree limitrofe al nucleo storico della città;

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: "PROGETTO PRELIMINARE PER LA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. PER REVISIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE RELATIVE ALLE AREE LIMITROFE AL NUCLEO STORICO DELLA CITTA'. ADOZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 15 COMMA 4 E 33 COMMA 15 DELLA L.R. N. 19/2023" 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;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 191 del 17/12/2024 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2025/2027;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

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 sulla proposta è stato acquisito il PARERE FAVOREVOLE del DIRIGENTE DELL'AREA RISORSE FINANZIARIE, per la regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 in quanto la stessa comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e che lo stesso è inserito all'originale del presente atto;

VISTO il parere espresso dalla competente Commissione Consiliare n.....in data.....;

Classifica 6.1; Fascicolo N.76/2024

CON VOTAZIONI, rese con il sistema di voto elettronico che hanno fornito il seguente risultato, come accertato dal Segretario Generale e proclamato dal Presidente:

VOTAZIONE in merito all'osservazione della CPN Immobiliare srl assunta al protocollo comunale con il n. 45337 del 12/07/2024;

VOTAZIONE OSSERVAZIONE:

PRESENTI N.

VOTANTI N.

ASTENUTI N.

FAVOREVOLI N. (....)

CONTRARI N. (.....)

VOTAZIONE DELIBERA:

PRESENTI N.

VOTANTI N.

ASTENUTI N.

FAVOREVOLI N. (....)

CONTRARI N. (.....)

DELIBERA

1) di assumere la premessa narrativa, che qui s'intende integralmente richiamata ed approvata, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) di non accogliere per le motivazioni riportate nel documento istruttorio del presente atto l'osservazione presentata da parte dalla CPN Immobiliare srl, assunta al protocollo comunale con il n. 45337 del 12/07/2024, in merito alla Proposta Tecnica Preliminare (PTP) relativa alla variante parziale al P.R.G. per la revisione delle previsioni urbanistiche relative alle aree limitrofe al nucleo storico della città, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.74 del 30/05/2024;

3) di adottare ai sensi del combinato disposto dell'art. 15 comma 4 e dell'art. 33 comma 15 della L.R. 19/2023 e ss.mm.ii., il *“Progetto Preliminare relativo alla Variante parziale al P.R.G. per revisione delle previsioni urbanistiche relative alle aree limitrofe al nucleo storico della città”*, costituito dai seguenti elaborati:

Progetto Preliminare di Variante

(impronta hash: bf210232ec8ae1f766785a64713e5d8af0b6ee5ad99503ee8fc48ca61e18bab5)

Rapporto preliminare di screening VAS

(impronta hash: 953128d416ec28b5704efd7a671f7d72f8372c70785d8700fb92cf796f78b6aa)

Analisi botanico vegetazionale (analisi e allegato fotografico)

(impronta hash: 6e7dc0d9a5319388f355e8226e9e367cd79d6ea80f7c9aca4952ecc933b914ce)

(impronta hash: 55a04bbd9b9f9c8ce05b9d0d1e76d3333eb316853aa8262680b53d5ab5f820dc)

Quadro di raffronto NTA e Tabella capacità standard e opere di complemento

(impronta hash: 7de5de7794e13db22c7916175d949b52adf309ae497e738c96750923e739375f)

Documentazione fotografica

(impronta hash: c5dd5f2bf4b587005643d5d97a81d6c6899e71af9cb98bd19148a1b7b942293b)

Elaborati di inquadramento e di analisi

Classifica 6.1; Fascicolo N.76/2024

(impronta hash: 1c4be56f2201f3f5aeced59de963917be31188c2979c90a20bf83e40978de66)

Schede urbanistiche delle aree oggetto di variante

(impronta hash: 36d48c6323b58ff4eb79c8b03d9efc671832ee66867e8a05823da8e04a550066)

Tavola 13 – sottozone A6: Categorie dell'edilizia borghese del primo novecento

(impronta hash: 47aae1e7e209a3257c2f343bb7e2d61ab3d539f0a3a37039929a2b9178153830)

Relazione Geologico-Tecnica compatibilità geomorfologica e idraulica area TT2.6

(impronta hash: 198cf26fafef2bdbc4c2ca83bdc85e60cf89a165db3866f587635a8b9699a6b9)

Relazione di compatibilità geomorfologica area Mastella

(impronta hash: 6895d3b2f1c7d93b34d5dc1857ada1508fdd5d51206afba52230fc21a55bf561)

Relazione di compatibilità idraulica area Mastella

(impronta hash: bbddbced97762a1c6b7cd619d43a1af565650dc0e73340830583f92c998154ba)

Verifica di conformità al Piano di Classificazione Acustica comunale

(impronta hash: 87829630ce630b6ba20ba8fdcd3baef2a3f335e5c4f5c3df47f87a29496d714)

4) di dare atto che gli elaborati del suddetto Progetto Preliminare di Variante saranno conservati in originale cartaceo agli atti degli uffici mentre una copia, in formato digitale, verrà pubblicata, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, sul sito internet del Comune di Jesi nella sezione "*Amministrazione Trasparente*" – "*Pianificazione e Governo del Territorio*" oltre che nella sezione "*Piano di Sviluppo*", contestualmente alla pubblicazione della presente deliberazione per una durata di 60 giorni;

5) di dare atto che del deposito e della pubblicazione verrà data notizia mediante avviso nel Bollettino ufficiale della Regione Marche e nell'Albo Pretorio online del Comune di Jesi. Nel termine di pubblicazione dell'avviso chiunque potrà prendere visione del PPV e formulare osservazioni;

6) di dare atto inoltre che il Progetto Preliminare di Variante sarà contestualmente trasmesso alla conferenza di CeVI, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 19/2023;

7) di demandare all'Area Urbanistica Edilizia Ambiente e Sviluppo Economico l'adozione di tutti gli atti e l'avvio di tutti i procedimenti, connessi e conseguenti all'approvazione del presente atto, ivi compresi quelli previsti dall'art. 15 della citata LR 19/2023;

8) di dare atto che, ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 19/2023, dalla data di adozione del progetto preliminare di variante decorrono le misure di salvaguardia ai sensi del comma 3 dell'art. 12 del DPR 6 giugno 2001, n. 380;

9) di dare atto che, ai sensi della Legge 241/90 e ss.mm.ii., il responsabile del procedimento è l'Arch. Daniela Vitali;

INFINE stante l'urgenza a provvedere in merito;

CON SUCCESSIVA VOTAZIONE resa con il sistema di voto elettronico che ha fornito il seguente risultato, come accertato dal Segretario Generale e proclamato dal Presidente:

PRESENTI	N.
VOTANTI	N.
ASTENUTI	N.
FAVOREVOLI	N.
CONTRARI	N.

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO E TUTELA DEL PAESAGGIO DOCUMENTO ISTRUTTORIO

PREMESSO che:

- con deliberazione n. 74 del 30/05/2024 il Consiglio Comunale ha approvato, ai sensi degli articoli 15 comma 1 e 33 comma 15 della L.R. 19/2023, nonché delle previsioni della D.G.R. 1188/2024 (relativa alle linee operative di funzionamento della conferenza di copianificazione per le procedure di varianti ai PRG vigenti), la **Proposta Tecnica Preliminare** (PTP) relativa alla variante parziale al P.R.G. per la revisione delle previsioni urbanistiche relative alle aree limitrofe al nucleo storico della città, corredata dei seguenti documenti:

Proposta Tecnica Preliminare

- Rapporto preliminare di screening VAS
- Analisi botanico vegetazionale (analisi e allegato fotografico)
- Quadro di raffronto NTA e Tabella capacità standard e opere di complemento
- Documentazione fotografica
- Elaborati di inquadramento e di analisi
- Schede urbanistiche delle aree oggetto di variante
- Tavola 13 – sottozona A6: Categorie dell'edilizia borghese del primo novecento
- Relazione Geologico-Tecnica compatibilità geomorfologica e idraulica area TT2.6
- Relazione di compatibilità geomorfologica area Mastella
- Relazione di compatibilità idraulica area Mastella
- Verifica di conformità al Piano di Classificazione Acustica comunale

- le aree oggetto di variante riguardano le seguenti zone:

a) zona a nord ovest del centro storico (via della Vittoria, viale Papa Giovanni XXIII, via Rossini, via Agabiti, via Mura Occidentali, via Montello, via Rinaldi) caratterizzata da un tessuto edilizio a prevalente destinazione residenziale intervallato da aree ed complessi edilizi di interesse pubblico e da attività commerciali/artigianali compatibili con la residenza;

b) zona a nord del centro storico (via San Marco, via Mastella) con una connotazione prevalentemente residenziale, caratterizzata in parte dalla presenza di un tessuto edilizio sorto in corrispondenza delle prime espansioni della città verso la collina e in parte da una cortina edilizia di borgo sorta lungo le direttrici storiche di sviluppo della città;

c) zona a sud ovest del centro storico (viale Cavallotti, via Roma) caratterizzata da un tessuto edilizio anch'esso a prevalente destinazione residenziale nato al di fuori del centro storico lungo le principali direttrici di sviluppo della città verso ovest (direzione Roma);

d) zona a sud del centro storico (via Mura Orientali, via Zannoni e via XX Settembre, Parco del Vallato) anch'essa a prevalente destinazione residenziale a ridosso delle aree destinate a servizi di interesse pubblico sorte al di sotto delle mura cittadine (Parco del Vallato, Parcheggio Zannoni, Circolo Cittadino, etc.).

e) nucleo di origine romana della città (via Pergolesi).

CONSIDERATO che:

- in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 15 comma 1 della suddetta L.R. 19/2023 e dall'art. 2.1 dell'Allegato A alla D.G.R. 1188/2024, gli elaborati tecnici costituenti la PTP relativa alla variante parziale al P.R.G sono stati pubblicati sul sito internet del Comune di Jesi e, in versione cartacea, sono rimasti depositati in libera visione al pubblico presso l'Ufficio Segreteria per la durata di giorni 30 interi e consecutivi (dal 13/06/2024 al 13/07/2024);

- dell'avvenuto deposito è stata data adeguata notizia mediante apposito avviso, di cui si è provveduto alla diffusione tramite pubblicazione all'Albo Pretorio online del Comune di Jesi (come risulta dal certificato di avvenuta pubblicazione n. 1498 del 13/06/2024), invitando chiunque ne avesse avuto interesse a prendere visione degli elaborati di variante e a formulare eventuali osservazioni in merito;

- entro i termini di scadenza stabiliti dal suddetto avviso è pervenuta un'unica osservazione, assunta al protocollo comunale con il n. 45337 del 12/07/2024, da parte dalla CPN Immobiliare srl, con la quale si chiede, rispetto alla nuova previsione dell'ambito di trasformazione TT2.6 sito in prossimità del Parco del Vallato, di valutare l'opportunità di prevedere anche un'accessibilità all'ambito da valle, oltre a quella presente da via Mura Orientali, secondo un ipotetico tracciato carrabile e pedonale da valutare rispetto al percorso ciclo pedonale esistente;

- la Proposta Tecnica Preliminare di variante, con la relativa documentazione allegata, è stata trasmessa (con nota prot. 67845 del 14/10/2024) alle amministrazioni con diritto di voto ed ai soggetti partecipanti alla Conferenza di Copianificazione e Valutazione Interistituzionale (CeVI) per i pareri di competenza, nulla osta o atti di assenso, anche ai fini del controllo formale e della completezza documentale e/o di eventuali richieste integrative;

- con la medesima nota prot. 67845 del 14/10/2024 è stato chiesto alla Provincia di Ancona, in qualità di autorità competente in materia di VAS, di condividere l'elenco degli SCA già consultati in fase di procedimento di screening VAS relativo alla variante al PRG in questione, che sono stati confermati dalla Provincia medesima con successiva nota prot. 71919 del 29/10/2024;

- in esecuzione di quanto previsto dall'art. 15 comma 2 della L.R. 19/2023 e dall'art. 2.2 dell'Allegato A alla D.G.R. 1188/2024, con successiva nota da parte del Servizio proponente, protocollo comunale n. 6278 del 27/01/2025, trasmessa tramite sistema informatico regionale MeetPad (Id conferenza: 1246), è stata convocata per il giorno 13/02/2025 la prima seduta della prima Conferenza di CeVi per la presentazione e la valutazione della proposta in argomento, come risulta da apposito verbale depositato agli atti del Servizio proponente (prot. 19222 del 18/03/2025) e caricato sulla piattaforma regionale MeetPAD;

- alla suddetta Conferenza di CeVi sono stati invitati i seguenti enti:

REGIONE MARCHE - Settore Urbanistica, Paesaggio, Edilizia Residenziale Pubblica (in qualità di Amministrazione con diritto di voto);
PROVINCIA DI ANCONA - Settore IV Area Governo del Territorio (in qualità di Amministrazione con diritto di voto e autorità competente VAS);
SOPRINTENDENZA ABAP-AN-PU Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro Urbino (in qualità di Amministrazione con diritto di voto e SCA);
MINISTERO DELLA CULTURA - Segretariato Regionale (in qualità di Amministrazione con diritto di voto);
AST ANCONA (in qualità di SCA);
REGIONE MARCHE - Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile, Settore Genio Civile Marche Nord (in qualità di SCA);

- con nota prot. 11047 del 13/02/2025 il Segretariato Regionale del Ministero della Cultura ha comunicato la non partecipazione alla riunione, precisando il suo ruolo di coordinamento di più uffici periferici e ritenendo pertanto, nel caso di specie, sufficiente la presenza della Soprintendenza territorialmente competente;

- nel corso della suddetta prima seduta i tecnici comunali hanno provveduto ad illustrare i contenuti e le finalità della proposta oltre che a fornire i necessari chiarimenti agli altri enti intervenuti;

- alla prima seduta della prima Conferenza di CeVi in argomento ne è seguita una seconda il giorno 10/04/2025, convocata con nota prot. 19231 del 18/03/2025 trasmessa tramite sistema informatico regionale MeetPad, che si è conclusa con una **valutazione favorevole** ed una **condivisione da parte di tutti gli enti partecipanti degli obiettivi e dei contenuti della Proposta Tecnica Preliminare** con le seguenti prescrizioni/indicazioni/richieste di approfondimento come da note allegate al verbale della seduta medesima, che si riassumono di seguito:

prot. 20542 del 24/03/2025: AST Ancona - Dipartimento di Prevenzione, con la quale si ribadisce quanto già rappresentato nel parere espresso dal medesimo Servizio in data 12/02/2025 prot. n. 26401, ovvero l'assenza di osservazioni alla proposta di variante;

prot. 25318 del 10/04/2025: Parere Unico della Regione Marche, con il quale si esprime valutazione preliminare favorevole condizionata al recepimento dei seguenti contributi e pareri allegati:

- Settore Urbanistica Paesaggio, Edilizia Residenziale Pubblica, nel quale si invita il Comune a verificare la possibilità di circoscrivere la superficie fondiaria prevista per l'ambito TT2.6 di nuova previsione alla sola area di ricostruzione del manufatto esistente e relativo accesso carrabile;

- Settore Genio Civile Marche Nord, nel quale si riconfermano i pareri di compatibilità geomorfologica ed idraulica già rilasciati, aggiungendo indicazioni e prescrizioni relative alla fase attuativa degli interventi;

prot. 25036 del 09/04/2025: Soprintendenza ABAP-AN-PU, con la quale nel condividere le proposte di modifica allo strumento urbanistico vengono impartite prescrizioni per le diverse aree che attengono alla fase attuativa degli interventi;

- nel corso dello svolgimento della Conferenza di CeVi di cui sopra la Provincia di Ancona ha fatto pervenire il provvedimento di esclusione da Valutazione Ambientale Strategica, giusta Determinazione n. 479 del 09/04/2025 (prot. 25173 del 10/04/2025);

- il verbale della seduta conclusiva della prima CeVi (prot. 31652 del 08/05/2025), sottoscritto da tutti i soggetti convocati con diritto di voto e corredato dai pareri espressi dai vari enti, è stato infine caricato sulla piattaforma regionale MeetPAD;

CONSIDERATO inoltre che nel corso della prima conferenza di CeVi è stata analizzata la proposta di modifica alla variante contenuta nell'osservazione sopracitata, assunta al protocollo comunale con il n. 45337 del 12/07/2024, ritenendo la stessa non accoglibile in quanto ritenuta non condivisibile dal punto di vista sia paesaggistico che funzionale, in considerazione della posizione dell'ambito rispetto al centro storico cittadino e della portata della trasformazione urbanistica prevista;

CONSIDERATO inoltre che l'art. 15 comma 4 della L.R. 19/2023 prevede che il Comune, avvalendosi degli elementi acquisiti e tenuto conto degli esiti della prima conferenza di CeVi, rediga il progetto preliminare della variante in argomento ai fini dell'adozione da parte del Consiglio Comunale;

RILEVATO che, ai sensi del comma 4 dell'art. 15 della citata LR 19/2023, il **Progetto Preliminare di Variante (PPV)** è stato redatto dal gruppo di lavoro interno all'area urbanistica, sulla base dei contributi e delle indicazioni emerse nel corso delle sedute della prima conferenza di CeVi sopra citata ed in continuità con la Proposta Tecnica Preliminare e che lo stesso è corredato dei seguenti documenti:

- Quadro di raffronto delle NTA e tabella capacità, standard e opere di complemento; (agg. luglio 2025)
- Elaborati di inquadramento e di analisi
- Documentazione fotografica
- Schede urbanistiche delle aree oggetto di variante (agg. luglio 2025)
- Rapporto Preliminare screening V.A.S.
- Tavola 13 Sottozone A6 - Categorie dell'edilizia borghese del primo novecento
- Verifica di conformità al Piano di Classificazione Acustica Comunale
- Analisi botanico vegetazionale zone via Mastella e via Mura Orientali / Parco del Vallato
- Analisi botanico vegetazionale zone via Mastella e via Mura Orientali / Parco del Vallato – allegato fotografico

e dai seguenti studi geologici:

- Relazione Geologico-Tecnica compatibilità geomorfologica e idraulica area TT2.6;
- Relazione di compatibilità geomorfologica area Mastella;
- Relazione di compatibilità idraulica area Mastella;

DATO ATTO che viene confermato quanto già riportato nella deliberazione di Giunta Comunale n. 330/2019 e nella successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 30/05/2024 per quanto concerne le **finalità di interesse pubblico della variante**:

1. favorire il recupero di contenitori edilizi ed aree dismesse fermo restando il rispetto dei principi di sostenibilità ambientale e di un ordinato sviluppo del territorio;
2. favorire meccanismi mirati ad incrementare la dotazione di spazi pubblici per la città a ridosso del centro storico;
3. rivedere la classificazione e la destinazione d'uso dei suoli al fine di razionalizzare e riqualificare gli spazi pubblici o d'uso pubblico già previsti;
4. creare i presupposti per rivitalizzare il settore edilizio attraverso interventi puntuali e diffusi sul territorio;

5. correggere alcuni errori materiali di classificazione di edifici o aree al fine di renderli coerenti con le attuali condizioni di fatto e di diritto;

CONSIDERATO inoltre che le varie proposte di revisione urbanistica contenute nel P.P.V. perseguono in linea generale obiettivi che ottimizzano e migliorano la qualità degli spazi urbani mediante le seguenti azioni:

arrestare il consumo di suolo puntando in primo luogo sulla rigenerazione di contenitori edilizi degradati o in disuso e soprattutto recuperando i “vuoti urbani”, aree aperte prive di funzioni e di scarsa qualità urbana;

riqualificare il patrimonio immobiliare pubblico, per favorire il raggiungimento degli obiettivi sociali volti a migliorare la qualità della vita in alcuni punti strategici della città;

stimolare tutte le azioni atte a riqualificare alcuni aggregati edilizi storici compatti, incoerenti e degradati che si trovano nelle aree di bordo del centro storico promuovendone la trasformazione e migliorarne la qualità, le condizioni di vita e di relazione;

rivedere la classificazione e la destinazione d'uso dei suoli al fine di razionalizzare e riqualificare gli spazi pubblici o d'uso pubblico già previsti, nell'ottica del rafforzamento della città pubblica e della connessione delle parti che la costituiscono;

favorire, in particolare, meccanismi per incrementare la dotazione di spazi pubblici urbani a ridosso del centro storico, metterli a sistema tra loro dando continuità alle aree verdi, alle aree sportive, alle infrastrutture della mobilità lenta ed ai servizi, con benefici sia di tipo ambientale (anche ai fini della mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici) che di tipo paesaggistico (garantire le visuali consolidate del centro storico cittadino da valle e mantenere i varchi visuali esistenti dal e verso il centro) e sociale;

TENUTO CONTO che si tratta in ogni caso di una variante a “consumo di suolo zero” che:

- prevede, per gli ambiti di ristrutturazione introdotti, l'attuazione mediante piani attuativi convenzionati con i quali rendere perequate le trasformazioni previste e garantire gli standard utili a rafforzare e dare continuità al sistema della città pubblica, in particolar modo nelle aree limitrofe al centro storico cittadino e ai suoi borghi,
- introduce strategie e previsioni urbanistiche che concorrono a prevenire e ridurre la vulnerabilità dell'ambiente urbano a favore di uno sviluppo adattivo e sostenibile della città;

VERIFICATA la sussistenza dei presupposti per l'adozione da parte del Consiglio Comunale del Progetto Preliminare di Variante (PPV) ai sensi del combinato disposto dell'art. 15 comma 4 e dell'art. 33 comma 15 della L.R. 19/2023 e ss.mm.ii.

RILEVATO che i contenuti e le finalità del presente Progetto Preliminare di variante sono in linea con gli obiettivi della nuova legge urbanistica sul governo del territorio (L.R. 19/2023) che sono finalizzati prioritariamente alla rigenerazione urbana e territoriale, al contrasto del consumo di suolo, alla perequazione e allo sviluppo della città pubblica, alla riqualificazione dei sistemi insediativi e infrastrutturali esistenti con la contestuale eliminazione di situazioni di degrado, come peraltro emerso nel corso del primo incontro interistituzionale di CeVI;

VERIFICATO infine che la variante in argomento risulta coerente con le linee programmatiche del mandato amministrativo 2022-2027, approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 136 del 30/11/2022 che prevedono, tra l'altro, azioni finalizzate ad arrestare il consumo di suolo puntando soprattutto sulla rigenerazione di spazi urbani degradati, sul recupero di spazi privi di funzioni, sulla riqualificazione di contenitori edilizi dismessi, nell'ottica di uno sviluppo sostenibile della città storica e delle aree ad essa adiacenti;

RITENUTO, anche sulla base delle valutazioni effettuate nel corso della prima seduta di CeVI di proporre il non accoglimento dell'osservazione assunta al protocollo comunale con il n. 45337 del 12/07/2024, da parte dalla CPN Immobiliare srl in quanto si ritiene che un'eventuale accessibilità al nuovo ambito TT2.6 da valle determinerebbe una discontinuità nel sistema degli spazi pubblici rispetto al Parco del Vallato e alla sua futura espansione con conseguente impatto sulla percezione visiva da e verso il nucleo storico. Inoltre risulterebbe estranea all'attuale sistema di viabilità che tende a separare i flussi tra la parte alta e la parte bassa di tale porzione di città;

VISTA ed applicata la Legge 17/08/1942 n. 1150 e ss.mm.ii.;

VISTA ed applicata la Legge Regionale del 30 novembre 2023 n.19 *“Norme della pianificazione per il governo del territorio”*;

VISTA ed applicata la L.R. 05/08/1992 n. 34 e ss.mm.ii nei limiti ammessi dalla sopra citata L.R. 30/11/2023 n. 19;

VISTA inoltre la DGR n. 1188 del 29 luglio 2024 *“Norme della pianificazione per il governo del territorio” art. 4 - Conferenza di copianificazione e valutazione interistituzionale – CeVI – Individuazione del rappresentante unico regionale e approvazione delle linee operative per le procedure di varianti ai PRG vigenti di cui al comma 15 dell’art.33”*.

RITENUTO di poter procedere pertanto alla adozione del **Progetto Preliminare di Variante (PPV)** al Prg in argomento, adeguato ai contributi espressi nell’ambito della prima Conferenza di CeVI, che ha concluso i propri lavori in data 10/04/2025;

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

- 1) di assumere la premessa narrativa, che qui s'intende integralmente richiamata ed approvata, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di non accogliere per le motivazioni riportate nel documento istruttorio del presente atto l'osservazione presentata da parte dalla CPN Immobiliare srl, assunta al protocollo comunale con il n. 45337 del 12/07/2024, in merito alla Proposta Tecnica Preliminare (PTP) relativa alla variante parziale al P.R.G. per la revisione delle previsioni urbanistiche relative alle aree limitrofe al nucleo storico della città, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.74 del 30/05/2024;
- 3) di adottare ai sensi del combinato disposto dell'art. 15 comma 4 e dell'art. 33 comma 15 della L.R. 19/2023 e ss.mm.ii., il *“Progetto Preliminare relativo alla Variante parziale al P.R.G. per revisione delle previsioni urbanistiche relative alle aree limitrofe al nucleo storico della città”*, costituito dai seguenti elaborati:

Progetto Preliminare di Variante

(impronta hash: bf210232ec8ae1f766785a64713e5d8af0b6ee5ad99503ee8fc48ca61e18bab5)

Rapporto preliminare di screening VAS

(impronta hash: 953128d416ec28b5704efd7a671f7d72f8372c70785d8700fb92cf796f78b6aa)

Analisi botanico vegetazionale (analisi e allegato fotografico)

(impronta hash: 6e7dc0d9a5319388f355e8226e9e367cd79d6ea80f7c9aca4952ecc933b914ce)

(impronta hash: 55a04bbd9b9f9c8ce05b9d0d1e76d3333eb316853aa8262680b53d5ab5f820dc)

Classifica 6.1; Fascicolo N.76/2024

Quadro di raffronto NTA e Tabella capacità standard e opere di complemento

(impronta hash: 7de5de7794e13db22c7916175d949b52adf309ae497e738c96750923e739375f)

Documentazione fotografica

(impronta hash: c5dd5f2bf4b587005643d5d97a81d6c6899e71af9cb98bd19148a1b7b942293b)

Elaborati di inquadramento e di analisi

(impronta hash: 1c4be56f2201f3f5aeced59de963917be31188c2979c90a20bf83e40978de66)

Schede urbanistiche delle aree oggetto di variante

(impronta hash: 36d48c6323b58ff4eb79c8b03d9efc671832ee66867e8a05823da8e04a550066)

Tavola 13 – sottozona A6: Categorie dell'edilizia borghese del primo novecento

(impronta hash: 47aae1e7e209a3257c2f343bb7e2d61ab3d539f0a3a37039929a2b9178153830)

Relazione Geologico-Tecnica compatibilità geomorfologica e idraulica area TT2.6

(impronta hash: 198cf26fafef2bdbc4c2ca83bdc85e60cf89a165db3866f587635a8b9699a6b9)

Relazione di compatibilità geomorfologica area Mastella

(impronta hash: 6895d3b2f1c7d93b34d5dc1857ada1508fdd5d51206afba52230fc21a55bf561)

Relazione di compatibilità idraulica area Mastella

(impronta hash: bbddbc97762a1c6b7cd619d43a1af565650dc0e73340830583f92c998154ba)

Verifica di conformità al Piano di Classificazione Acustica comunale

(impronta hash: 87829630ce630b6ba20ba8fdcde3baef2a3f335e5c4f5c3df47f87a29496d714)

4) di dare atto che gli elaborati del suddetto Progetto Preliminare di Variante saranno conservati in originale cartaceo agli atti degli uffici mentre una copia, in formato digitale, verrà pubblicata, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, sul sito internet del Comune di Jesi nella sezione "*Amministrazione Trasparente*" – "*Pianificazione e Governo del Territorio*" oltre che nella sezione "*Piano di Sviluppo*", contestualmente alla pubblicazione della presente deliberazione per una durata di 60 giorni;

5) di dare atto che del deposito e della pubblicazione verrà data notizia mediante avviso nel Bollettino ufficiale della Regione Marche e nell'Albo Pretorio online del Comune di Jesi. Nel termine di pubblicazione dell'avviso chiunque potrà prendere visione del PPV e formulare osservazioni;

6) di dare atto inoltre che il Progetto Preliminare di Variante sarà contestualmente trasmesso alla conferenza di CeVI, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 19/2023;

7) di demandare all'Area Urbanistica Edilizia Ambiente e Sviluppo Economico l'adozione di tutti gli atti e l'avvio di tutti i procedimenti, connessi e conseguenti all'approvazione del presente atto, ivi compresi quelli previsti dall'art. 15 della citata LR 19/2023;

8) di dare atto che, ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 19/2023, dalla data di adozione del progetto preliminare di variante decorrono le misure di salvaguardia ai sensi del comma 3 dell'art. 12 del DPR 6 giugno 2001, n. 380;

9) di dare atto che, ai sensi della Legge 241/90 e ss.mm.ii., il responsabile del procedimento è l'Arch. Daniela Vitali;

10) di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4° del TUEL n. 267 del 18.08.2000, data l'urgenza di adottare il progetto preliminare in argomento nel tempo più breve possibile.

Daniela Vitali
(Atto firmato digitalmente)