



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. 12 DEL 20/01/2026

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. PER REVISIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE RELATIVE ALLE AREE LIMITROFE AL NUCLEO STORICO DELLA CITTA'.
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E ADOZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO DEFINITIVO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 15 COMMA 9 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 la proposta tecnica di progetto definitivo della Variante in oggetto;

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: "VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. PER REVISIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE RELATIVE ALLE AREE LIMITROFE AL NUCLEO STORICO DELLA CITTA'. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E ADOZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO DEFINITIVO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 15 COMMA 9 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. 164 del 18/12/2025 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2026/2028;

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
Classifica 6.1; Fascicolo N.76/2024

data.....;

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 n. 3** (protocollo comunale n. 68165 del 13/10/2025 da parte dei Sig.ri Marasca Andrea e Marasca Giorgio);

3) di accogliere parzialmente per le motivazioni e con le modalità riportate nel documento istruttorio, le seguenti osservazioni alla variante in argomento:

- **osservazione n. 1**, prot. n. 68130 del 13/10/2025 da parte del Sig. Eraclio Cappannini;
- **osservazione n. 2**, prot. n. 68161 del 13/10/2025 da parte dell'Avv. Paolo Teodori per conto dei Sig.ri Tombesi Roberto e Armando;
- **osservazione n. 4**, prot. n. 68182 del 13/10/2025 da parte della Sig.ra Bartolini Renata ed Altri;
- **osservazione n. 6**, prot. n. 68432 del 14/10/2025 (pervenuta in data 13/10/2025) da parte di alcuni "cittadini e residenti dell'area Mastella";
- **osservazione n. 7**, prot. n. 68485 del 14/10/2025 (pervenuta in data 13/10/2025) da parte della Sig.ra Ciummelli Susana Maria;

4) di accogliere per le motivazioni e con le modalità riportate nel documento istruttorio, l'**osservazione n. 5** (protocollo comunale n. 68255 del 13/10/2025 da parte dei Sig.ri Pirani Augusta e Pirani Mauro);

5) di approvare ai sensi del combinato disposto dell'art. 15 comma 9 e dell'art. 33 comma 15 della L.R. 19/2023 e ss.mm.ii., la "*Proposta tecnica di progetto definitivo della Variante parziale al P.R.G. per revisione delle previsioni urbanistiche relative alle aree limitrofe al nucleo storico della città*", aggiornata con le modifiche conseguenti l'accoglimento delle osservazioni di cui ai precedenti e composta dai seguenti elaborati:

Proposta Tecnica di Progetto Definitivo (agg. gennaio 2026)

(impronta hash: c55314adcde7c4f4392460b8af42997d3f0a799a6a444f529148b79f90b9af31)

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 (agg. gennaio 2026)

(impronta hash: 08d691b6ac990eb366ea41d9b68fec3bb461221b57ad9b339f4ca5a4412b43e9)

Documentazione fotografica

(impronta hash: c5dd5f2bf4b587005643d5d97a81d6c6899e71af9cb98bd19148a1b7b942293b)

Elaborati di inquadramento e di analisi

(impronta hash: 1c4be56f2201f3f5aeced59de963917be31188c2979c90a20bf83e40978de66)

Schede urbanistiche delle aree oggetto di variante (agg. gennaio 2026)

(impronta hash: e187c3c4bed961188a5ac4fc93cd67a5c800f21ea18c1c8280972a4165c42ee7)

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: bbddbced97762a1c6b7cd619d43a1af565650dc0e73340830583f92c998154ba)

Verifica di conformità al Piano di Classificazione Acustica comunale

(impronta hash: 87829630ce630b6ba20ba8fdcde3baef2a3f335e5c4f5c3df47f87a29496d714)

6) di dare atto che gli elaborati della suddetta Proposta Tecnica di Progetto Definitivo della 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 "*Urbanistica*", contestualmente alla pubblicazione della presente deliberazione per una durata di 60 giorni;

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 della Proposta Tecnica di Progetto Definitivo di variante, limitatamente alle porzioni oggetto di modifica di zonizzazione, 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) riguardante la *Variante parziale al P.R.G. per la revisione delle previsioni urbanistiche relative alle aree limitrofe al nucleo storico della città*;

- in occasione del suddetto atto deliberativo sono state inoltre approvate due risoluzioni presentate dal Gruppo Consiliare Jesi in Comune relative al Circolo Cittadino ed al parcheggio di via San Marco riguardanti:

la realizzazione o il recupero di percorsi di risalita pedonale scoperti ad uso pubblico in corrispondenza del Circolo Cittadino, di collegamento del centro storico con le aree sportive di via del Molino e di via Zannoni e con il Parco del Vallato;

le modalità realizzative degli spazi di sosta previsti su via San Marco (zona M3.2) che tengano conto dell'elevato pregio storico-architettonico ed ambientale dell'area;

- con successiva deliberazione n. 92 del 31/07/2025 il Consiglio Comunale ha adottato ai sensi del combinato disposto degli articoli 15 comma 4 e 33 comma 15 della suddetta legge regionale il Progetto Preliminare di Variante (PPV) in argomento, redatto a seguito della valutazione della suddetta Proposta Tecnica Preliminare da parte della Conferenza CeVi, costituito dai seguenti elaborati:

- *Progetto Preliminare di Variante*
- *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*

CONSIDERATO inoltre che secondo quanto previsto dall'art. 15 comma 6 della suddetta legge regionale il progetto preliminare per la variante parziale al PRG in argomento, unitamente ai suoi allegati, è stato:

- depositato presso la segreteria generale del Comune per 60 giorni e precisamente dal 14/08/2025 al 13/10/2025;
- pubblicato nel sito istituzionale del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente/Pianificazione e Governo del Territorio" oltre che nella sezione "Piano di Sviluppo";
- pubblicato all'albo pretorio on-line dal 14/08/2025 al 13/10/2025 come risulta da certificato di deposito n 2160 del 06/08/2025;

TENUTO CONTO che:

- del deposito e della pubblicazione del PPV è stata data notizia mediante avviso nel Bollettino ufficiale della Regione n. 76 pubblicato in data 14/08/2025;
- contestualmente il PPV è stato trasmesso alla conferenza di CeVI con nota protocollo comunale n. 53669 del 07/08/2025;

CONSIDERATO che:

- entro i termini del deposito della P.T.P. in argomento ovvero entro il 13/10/2025 sono pervenute le seguenti **osservazioni**:

- nota protocollo comunale n. 68130 del 13/10/2025 da parte del Sig. Eraclio Cappannini, in qualità di legale rappresentante della società CPN Immobiliare S.r.l. (**osservazione n. 1**);
- nota protocollo comunale n. 68161 del 13/10/2025 da parte dell'Avv. Paolo Teodori per conto dei Sig.ri Tombesi Roberto e Armando (**osservazione n. 2**);
- nota protocollo comunale n. 68165 del 13/10/2025 da parte dei Sig.ri Marasca Andrea e Marasca Giorgio (**osservazione n. 3**);
- nota protocollo comunale n. 68182 del 13/10/2025 da parte di alcuni rappresentanti dei residenti e proprietari di alcuni immobili ed aree site nelle vicinanze del nuovo ambito di trasformazione TT2.7 "Via Mastella" (Sig.ra Bartolini Renata ed Altri) (**oss. n. 4**);
- nota protocollo comunale n. 68255 del 13/10/2025 da parte dei Sig.ri Pirani Augusta e Pirani Mauro (**oss. n. 5**);
- nota protocollo comunale n. 68432 del 14/10/2025 (pervenuta in data 13/10/2025) da parte di alcuni "cittadini e residenti dell'area Mastella" (**oss. n. 6**);
- nota protocollo comunale n. 68485 del 14/10/2025 (pervenuta in data 13/10/2025) da parte della Sig.ra Ciummelli Susana Maria (**oss. n. 7**);

TENUTO CONTO che:

- l'**osservazione n. 1** da parte della società CPN Immobiliare S.r.l. riguarda principalmente la previsione del nuovo ambito TT2.6 "*Via Mura Orientali - Parco del Vallato*" e chiede in particolare l'eliminazione delle prescrizioni riportate nella proposta di modifica dell'art. 36 delle NTA del PRG con particolare riferimento alla realizzazione di:

- un accesso carrabile e pedonale che garantisca, attraversando l'ambito in argomento, il collegamento tra la viabilità pubblica e l'area S2 confinante con l'ambito medesimo;
- un percorso ciclo pedonale pubblico o di uso pubblico che garantisca il collegamento tra via Mura Orientali ed il sottostante Parco del Vallato;

in quanto tali opere sono ritenute non compatibili con la conformazione dei luoghi ed economicamente poco sostenibili;

La medesima società con la istanza presentata propone pertanto di eliminare la previsione di realizzazione a carico dell'ambito TT2.6 delle suddette opere pubbliche o di uso pubblico, ritenendole tecnicamente complesse e di difficile realizzazione, gravose dal punto di vista della sostenibilità economica, oltre che impattanti per quanto riguarda l'inserimento paesaggistico, tenuto conto che l'ambito si trova in stretta relazione visiva con il centro storico. A tal fine viene rinnovata la richiesta di un accesso carrabile e pedonale dal basso, dal parcheggio "Zannoni", tenendo in considerazione l'effettivo stato dei luoghi, la minore pendenza dell'area in tale zona, nonché la possibilità di adeguare un percorso carrabile già esistente;

- l'**osservazione n. 2** presentata dall'Avv. Paolo Teodori per conto dei Sig.ri Tombesi Roberto e Armando riguarda un immobile di proprietà destinato attualmente ad autorimessa

e l'area ad esso annessa, ricadenti nella zona classificata M3.2 di via Mastella. A tal riguardo si osserva che le suddette proprietà non rientrano nell'ambito da ristrutturare TT2.7 o nella zona S3 (verde privato ecologico) e la loro classificazione risulterebbe esclusivamente quella di "parcheggi a standard" e pertanto non essere chiaramente delineate le sorti dell'immobile in questione;

- l'**osservazione n. 3** da parte dei Sig.ri Marasca Andrea e Marasca Giorgio riguarda l'area contraddistinta al Foglio 66 mappale 1659 di loro proprietà, lungo via del Molino, posta in prossimità dell'area sportiva del "Circolo Cittadino" e di impianti sportivi limitrofi (piscina comunale, palestra...), al fine di trasformarla da zona S3 "verde privato ecologico" ad area S1.1s per potenziare e completare l'offerta di attrezzature sportive nell'area e sottrarla al degrado in cui la stessa attualmente si trova. L'osservazione prende in considerazione la porzione della proprietà che si trova in prossimità di via del Molino con pendenza poco accentuata e nel contempo propone di incrementare l'offerta di parcheggi pubblici mediante attuazione della previsione di PRG dell'area M3.2 adiacente all'area in argomento di proprietà comunale, in accordo con l'Amministrazione, mettendola a servizio del quartiere;

- le **osservazioni n. 4 e n. 6** da parte rispettivamente della Sig.ra Bartolini Renata ed Altri e di alcuni residenti dell'area, di equivalente contenuto, riguardano principalmente la previsione del nuovo ambito TT2.7 "Via Mastella" e chiedono di stralciare dal perimetro dell'ambito stesso alcune aree attualmente utilizzate ad orto o a verde attribuendone la destinazione a S3 "verde privato ecologico" al fine di evitare che dette aree vengano trasformate in un parcheggio pubblico. Peraltro gli osservanti si oppongono sin da ora ad eventuali iniziative dell'ente mirate ad espropriare le aree necessarie per l'attuazione della trasformazione urbanistica prevista. Le motivazioni addotte sono principalmente connesse alla possibile cementificazione dell'area a discapito del valore naturalistico e sociale, storicamente riconosciuto al borgo Mastella;

- l'**osservazione n. 5** da parte dei Sig.ri Pirani Augusta e Pirani Mauro, comproprietari di un immobile censito al NCEU al foglio 68 particella 276 sito tra via Gallodoro e via Francesco Baracca sulla quale insiste un vincolo di zonizzazione M1 (viabilità esistente) che interessa la corte esclusiva e gli accessori soprastanti, riguarda la richiesta di modifica della destinazione urbanistica in zona TE1.3 "borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche", disciplinata dall'art. 26 delle NTA del PRG e dall'art. 27 del Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica (PPRCS), analogamente all'area adiacente e al fabbricato principale di loro proprietà;

- l'**osservazione n. 7** da parte della Sig.ra Ciummelli Susana Maria in qualità di proprietaria di un'area in zona Mastella, analogamente alle osservazioni n. 4 e 6, riguarda principalmente la previsione del nuovo ambito TT2.7 "Via Mastella" e dell'annesso parcheggio pubblico e chiede che venga eliminata tale previsione in considerazione del fatto che l'area oggi ha una valenza ambientale dovuta alla presenza di orti e giardini, è punto di aggregazione sociale per gli abitanti della zona oltre che luogo ricco di fauna locale;

RITENUTO di proporre:

- l'**accoglimento parziale dell'osservazione n. 1** mediante modifica della norma tecnica relativa all'ambito TT2.6 ed in particolare dell'art. 36 comma 8, con la precisazione che il previsto accesso carrabile e pedonale di collegamento tra la viabilità pubblica di via Mura Orientali e l'area S2 limitrofa è da considerarsi un accesso di servizio per i veicoli; il soggetto attuatore potrà pertanto studiarne soluzioni che consentano di minimizzarne l'impatto, dal

momento che lo stesso non può configurarsi come una nuova viabilità di transito veicolare e pertanto non necessita di consistenti opere infrastrutturali anche sotto il profilo economico. Peraltro nell'area in questione è già rilevabile la traccia di un preesistente percorso carrabile che collega il rudere presente con la sovrastante via Mura Orientali.

Si conferma nel contempo la non accoglibilità della richiesta di un accesso carrabile da sud, ovvero dal parcheggio Zannoni, essendo la stessa già stata valutata non favorevolmente nell'ambito della Proposta Tecnica Preliminare e nel corso della prima CeVi, in quanto 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.

- il **non accoglimento dell'osservazione n. 3** in quanto la proposta di una nuova area sportiva all'interno di un contesto urbano a ridosso del centro storico in continuità con altre strutture di analoga natura, pur se meritevole di considerazione dal momento che essa costituisce occasione per un potenziamento dell'offerta di servizi alla città oltre che per una riqualificazione di spazi degradati, rappresenta un'innovazione, data la natura della variante che si caratterizza per la presenza di situazioni discrete, in grado di determinare nel contesto in cui si inserisce nuovi impatti per i quali sarebbe necessario riavviare processi valutativi settoriali già svolti (es. valutazioni ambientali strategiche, geomorfologiche, idrauliche). Inoltre tale innovazione richiederebbe la necessità/opportunità di ripubblicazione della proposta di variante con conseguente allungamento dei tempi di conclusione del relativo iter di approvazione in contrapposizione ai principi di economicità ed efficacia dell'azione amministrativa. Tale proposta potrà essere presa pertanto in considerazione in occasione di future ulteriori iniziative di revisione allo strumento urbanistico generale;

- l'**accoglimento parziale delle osservazioni n. 2, 4, 6 e 7** mediante modifica della norma tecnica relativa all'ambito TT2.7 ed in particolare dell'art. 36 comma 10 integrando le prescrizioni specifiche con la previsione di uno spazio destinato a parcheggio pubblico che si caratterizzi come area permeabile e alberata con inserimento di fasce verdi filtro, verso le corti degli edifici esistenti, ai fini del miglior inserimento dell'intervento di trasformazione urbanistica nel contesto storico.

Nel contempo si ritiene di non accogliere le restanti richieste contenute nelle sopra citate osservazioni in quanto:

- lo stralcio di alcune delle aree ricadenti all'interno del perimetro dell'ambito ne comprometterebbe di fatto la fattibilità, dal momento che non sarebbero garantiti sufficienti spazi destinati ad accogliere le necessarie dotazioni territoriali;
- la trasformazione urbanistica dell'area non prevede che il Comune attivi procedure espropriative, dal momento che l'ambito di trasformazione TT2.7 è di iniziativa privata e si attua soltanto con l'accordo di tutti i proprietari delle aree interessate;
- per il nuovo ambito è già prevista la salvaguardia e la riqualificazione degli spazi verdi posti verso le mura;
- rispetto all'attuale previsione del vigente PRG dell'area come zona M3.2 "parcheggi a standard", la soluzione proposta migliora la qualità ambientale prevedendo da un lato il riconoscimento di spazi a verde pertinenziale delle abitazioni lungo via Setificio (zona S3), dall'altro favorendo, mediante l'operazione di trasformazione urbanistica la riqualificazione di uno spazio in parte edificato e degradato, facendogli assumere un ruolo di cerniera tra la parte bassa ed alta della città, migliorandone e facilitandone contestualmente i collegamenti pedonali;
- la proposta di variante urbanistica prevede, rispetto alla previsione vigente una forte

riduzione degli spazi a parcheggio pubblico in quanto si passa da 6.024 mq a 2.390 mq di superficie complessiva M3.2, con conseguente forte riduzione del numero potenziale di veicoli in sosta;

- l'**accoglimento della osservazione n. 5** mediante modifica dell'area in argomento da M1 viabilità esistente a zona TE1.3 borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche in quanto l'immobile in argomento fa parte della cortina edilizia che si attesta lungo via Gallodoro e pertanto la previsione vigente di una viabilità pubblica esistente risulta non coerente con lo stato di fatto legittimo. La richiesta si inquadra pertanto come correzione di un errore materiale della zonizzazione dell'immobile;

DATO ATTO pertanto che in virtù delle suddette proposte di controdeduzione il Servizio proponente ha redatto la **Proposta Tecnica di Progetto Definitivo** costituito dai seguenti elaborati:

- Quadro di raffronto delle NTA e tabella capacità, standard e opere di complemento; (agg. Gennaio 2026)
- Elaborati di inquadramento e di analisi
- Documentazione fotografica
- Schede urbanistiche delle aree oggetto di variante (agg. Gennaio 2026)
- 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;

contenente le proposte di variante del PPV adottato aggiornate con le modifiche agli elaborati grafici ed alle Norme Tecniche di Attuazione evidenziate negli elaborati medesimi conseguenti l'accoglimento parziale delle osservazioni come sopra descritto;

TENUTO CONTO che l'accoglimento, seppur parziale, delle osservazioni sopra riportate non comporta modifiche che incidono sul "consumo di suolo" né su gli abitanti teorici, bensì concorre a migliorare la qualità e a ridurre la vulnerabilità dell'ambiente urbano a favore di uno sviluppo adattivo e sostenibile della città, soprattutto per gli ambiti di ristrutturazione, poichè introduce norme più specifiche e dettagliate da tenere in considerazione nell'attuazione mediante i singoli piani attuativi convenzionati;

CONSIDERATO inoltre che l'art. 15 comma 9 della L.R. 19/2023 prevede che il Comune, Il consiglio comunale si esprime sulle osservazioni e adotta contestualmente la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo della Variante in questione con le revisioni conseguenti alle osservazioni accolte e alle risultanze del parere medesimo;

DATO ATTO che viene confermato quanto già riportato nei precedenti atti amministrativi riguardanti la Variante in argomento, la D.G.C. n. 330/2019, le D.C.C. n. 74/2024 e n. 92/2025) per quanto concerne le **finalità di interesse pubblico** della medesima:

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 e rafforzare 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 nella Proposta Tecnica di Progetto Definitivo di Variante 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;

DATO ATTO che la variante è stata già valutata ed esclusa dalla procedura di valutazione ambientale di cui agli artt. 13-18 del D.lgs. 152/2006, come riportato nella Determina del Dirigente del IV Settore n. 479 del 09/04/2025 della Provincia di Ancona e l'accoglimento delle suddette osservazioni non introduce modifiche sostanziali ai contenuti della variante medesima in quanto si prende atto di situazioni esistenti e si introducono integrazioni normative che concorrono a migliorare il corretto inserimento delle trasformazioni previste nel contesto urbano di riferimento;

DATO ATTO inoltre che l'accoglimento delle medesime osservazioni non incide sulle valutazioni già effettuate e rese dalla Regione Marche in sede di prima CeVI sulla variante in questione circa la compatibilità geomorfologica e idraulica, in quanto le modifiche apportate a livello cartografico e normativo non comportano né determinano variazioni di permeabilità dei suoli;

RITENUTO inoltre opportuno aggiornare la suddetta Proposta Tecnica di Progetto Definitivo riportando i contenuti delle due risoluzioni citate in premessa che, pur non potendosi tradurre in prescrizioni normative specifiche della variante, in quanto attengono alla fase realizzativa degli interventi, impegnano l'Amministrazione Comunale a:

- porre particolare attenzione alle modalità di esecuzione delle opere di

- riqualificazione della sosta pubblica lungo via San Marco;
- verificare la possibilità di individuare soluzioni tecniche condivise con le proprietà interessate per migliorare la permeabilità tra il Centro Storico e la parte bassa della città;

VERIFICATA pertanto la sussistenza dei presupposti per l'adozione da parte del Consiglio Comunale della Proposta Tecnica di Progetto Definitivo di Variante ai sensi del combinato disposto dell'art. 15 comma 9 e dell'art. 33 comma 15 della L.R. 19/2023 e ss.mm.ii. con le modifiche e le integrazioni di cui sopra;

VERIFICATA pertanto la sussistenza dei presupposti per l'adozione da parte del Consiglio Comunale della Proposta Tecnica di Progetto Definitivo di Variante ai sensi del combinato disposto dell'art. 15 comma 9 e dell'art. 33 comma 15 della L.R. 19/2023 e ss.mm.ii. con le modifiche e le integrazioni conseguenti le osservazioni accolte e parzialmente accolte;

VERIFICATO infine che detto progetto, aggiornato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni sopra riportate, resta coerente:

- 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
- 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;

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”*;

VISTA la recente Legge regionale 30 dicembre 2025, n. 25 concernente Disposizioni per la formazione del bilancio 2026/2028 della Regione Marche (Legge di stabilità 2026) che all'art. 8 modifica la Legge regionale 30 novembre 2023, n. 19 (Norme della pianificazione per il governo del territorio);

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 n. 3** (protocollo comunale n. 68165 del 13/10/2025 da parte dei Sig.ri Marasca Andrea e Marasca Giorgio);

3) di accogliere parzialmente per le motivazioni e con le modalità riportate nel documento istruttorio, le seguenti osservazioni alla variante in argomento:

- **osservazione n. 1**, prot. n. 68130 del 13/10/2025 da parte del Sig. Eraclio Cappannini;
- **osservazione n. 2**, prot. n. 68161 del 13/10/2025 da parte dell'Avv. Paolo Teodori per conto dei Sig.ri Tombesi Roberto e Armando;
- **osservazione n. 4**, prot. n. 68182 del 13/10/2025 da parte della Sig.ra Bartolini Renata ed Altri;
- **osservazione n. 6**, prot. n. 68432 del 14/10/2025 (pervenuta in data 13/10/2025) da parte di alcuni "cittadini e residenti dell'area Mastella";
- **osservazione n. 7**, prot. n. 68485 del 14/10/2025 (pervenuta in data 13/10/2025) da parte della Sig.ra Ciummelli Susana Maria;

4) di accogliere per le motivazioni e con le modalità riportate nel documento istruttorio, l'**osservazione n. 5** (protocollo comunale n. 68255 del 13/10/2025 da parte dei Sig.ri Pirani Augusta e Pirani Mauro);

5) di approvare ai sensi del combinato disposto dell'art. 15 comma 9 e dell'art. 33 comma 15 della L.R. 19/2023 e ss.mm.ii., la "*Proposta tecnica di progetto definitivo della Variante parziale al P.R.G. per revisione delle previsioni urbanistiche relative alle aree limitrofe al nucleo storico della città*", aggiornata con le modifiche conseguenti l'accoglimento delle osservazioni di cui ai precedenti e composta dai seguenti elaborati:

Proposta Tecnica di Progetto Definitivo (agg. gennaio 2026)

(impronta hash: c55314adcde7c4f4392460b8af42997d3f0a799a6a444f529148b79f90b9af31)

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 (agg. gennaio 2026)

(impronta hash: 08d691b6ac990eb366ea41d9b68fec3bb461221b57ad9b339f4ca5a4412b43e9)

Documentazione fotografica

(impronta hash: c5dd5f2bf4b587005643d5d97a81d6c6899e71af9cb98bd19148a1b7b942293b)

Elaborati di inquadramento e di analisi

(impronta hash: 1c4be56f2201f3f5aeced59de963917be31188c2979c90a20bf83e40978de66)

Schede urbanistiche delle aree oggetto di variante (agg. gennaio 2026)

(impronta hash: e187c3c4bed961188a5ac4fc93cd67a5c800f21ea18c1c8280972a4165c42ee7)

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: bbddbced97762a1c6b7cd619d43a1af565650dc0e73340830583f92c998154ba)

Verifica di conformità al Piano di Classificazione Acustica comunale

Classifica 6.1; Fascicolo N.76/2024

(impronta hash: 87829630ce630b6ba20ba8fdcde3baef2a3f335e5c4f5c3df47f87a29496d714)

6) di dare atto che gli elaborati della suddetta Proposta Tecnica di Progetto Definitivo della 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 *"Urbanistica"*, contestualmente alla pubblicazione della presente deliberazione per una durata di 60 giorni;

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 della Proposta Tecnica di Progetto Definitivo di variante, limitatamente alle porzioni oggetto di modifica di zonizzazione, 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 la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo di variante in argomento e concludere successivamente e nel tempo più breve possibile l'iter di approvazione della Variante medesima.

Daniela Vitali

(Atto firmato digitalmente)