



# 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. 304 del 19/09/2025

#### OGGETTO:

VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG PER REVISIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE ALLA DISCIPLINA DELLE ISOLE DELLA PRODUZIONE TR5. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 33 COMMA 12 DELLA L.R. 19/2023 E DELL'ART.15 COMMA 5 DELLA L.R. 34/1992

Il giorno 19 del mese di Settembre dell'anno 2025 alle ore 13:46, 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
1	Sindaco	FIORDELMONDO LORENZO	P
2	Assessore	ANIMALI SAMUELE	P
3	Assessore	BRECCIAROLI LUCA	A
4	Assessore	CARDINALI CLAUDIO	P
5	Assessore	LENTI PAOLA	P
6	Assessore	MARGUCCIO EMANUELA	A
7	Assessore	MELAPPIONI VALERIA	P
8	Assessore	TESEI ALESSANDRO	P

PRESENTI: 6 ASSENTI: 2

Assume la presidenza della seduta il Sindaco, Avv. Lorenzo Fiordelmondo.

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

OGGETTO: VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG PER REVISIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE ALLA DISCIPLINA DELLE ISOLE DELLA PRODUZIONE TR5. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 33 COMMA 12 DELLA L.R. 19/2023 E DELL'ART.15 COMMA 5 DELLA L.R. 34/1992

## 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 approvare la Variante non sostanziale al PRG per la revisione delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla disciplina delle "Isole della produzione TR5";

**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 NON SOSTANZIALE AL PRG PER REVISIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE ALLA DISCIPLINA DELLE ISOLE DELLA PRODUZIONE TR5. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 33 COMMA 12 DELLA L.R. 19/2023 E DELL'ART.15 COMMA 5 DELLA L.R. 34/1992" 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 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;

**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. 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 che la Provincia di Ancona, entro il termine del procedimento, con nota prot. 60652 del 10/09/2025 ha comunicato, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e come disposto dal comma 8 dell'art. 33 della L.R. 19/2023, l'archiviazione della variante in argomento senza formulare alcuna osservazione in merito alla stessa;

3) di non accogliere per le motivazioni riportate nel documento istruttorio l'osservazione presentata dalla Ditta Baldi srl ed assunta al protocollo comunale con il n. 59037 del 04/09/2025;

4) di approvare, ai sensi del combinato disposto dell'art. 33 comma 12 della LR 19/2023 e dell'art. 15 comma 5 della L. R. 34/92, la **VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG PER REVISIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE ALLA DISCIPLINA DELLE ISOLE DELLA PRODUZIONE TR5**, composta dai seguenti elaborati depositati agli atti del Servizio proponente:

**- Relazione illustrativa**

(codice hash: b5f914b27e02a5d9864ff14e489e1ba6844b81d56b2945ce617fc305af6bf85a)

**- Quadro di raffronto dell'art. 59 delle NTA del PRG**

(codice hash: 4c8545e1f11c7b7ccec834803847356cbddadb942d207b7feea81ad39401c70)

**- Rapporto preliminare di screening VAS semplificato**

(codice hash: 06225e391721a0eb387461aa0e91b5d1f3b0c670fddb7f3efb4c51b1322e6cf1)

**- Elaborati di inquadramento e analisi:**

- Geografia delle isole della produzione TR5 - inquadramento su base cartografica
- Inquadramento delle isole della produzione TR5 in relazione al PAI
- Le isole della produzione TR5 e le aree vincolate
- Le isole della produzione TR5 - ambiti di riferimento

(codice hash: 18bd2ccecebf5df186a56b81f07d93fb1befd0e17d90866bd481c7f08b9854b5)

**- Schede fotografiche di analisi**

(codice hash: 9236a830e560f2fbee9f20dbbd7dc7cdf9be6a3b6dba21ed5e4ee81af8d99741)

5) di dare atto che gli elaborati di variante di cui al punto precedente non subiscono modifiche rispetto a quelli adottati con Delibera di Giunta Comunale n. 228 del 15/07/2025;

6) di dare atto che l'approvazione della variante normativa in argomento comporta l'aggiornamento dell'art. 59 delle NTA del P.R.G. e che lo stesso sarà effettuato a seguito dell'approvazione della variante medesima;

7) di dare atto che gli elaborati di variante sopra elencati saranno conservati in originale firmato digitalmente agli atti del Servizio proponente, mentre una copia, sempre 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;

8) di demandare all'Area Urbanistica Edilizia Ambiente e Sviluppo Economico - Servizio Assetto del Territorio e Tutela del Paesaggio l'adozione di tutti gli atti e l'avvio di tutti i

procedimenti, connessi e conseguenti l'approvazione del presente atto, compresa la trasmissione dell'atto medesimo agli enti sovraordinati, nonché l'aggiornamento delle NTA del PRG;

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

10) 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.

AREA URBANISTICA, EDILIZIA, AMBIENTE E SVILUPPO ECONOMICO  
SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO E TUTELA DEL PAESAGGIO

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

PREMESSO che:

- con delibera di Giunta Comunale n. 228 del 15/07/2025 è stata adottata, ai sensi del combinato disposto dell'art. 33 comma 12 della LR n. 19/2023 e dell'articolo 15 comma 5 della L.R. n. 34/1992 e ss.mm.ii., la variante parziale al PRG in argomento;
- gli elaborati tecnici costituenti la variante in argomento sono stati pubblicati sul sito internet del Comune di Jesi nella sezione "Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio" e nella sezione "Piano di Sviluppo" e, in versione cartacea, sono rimasti depositati in libera visione al pubblico presso l'Ufficio Segreteria di questo Comune per trenta giorni consecutivi dal 17/07/2025 al 16/08/2025;
- dell'avvenuto deposito è stata data comunicazione al pubblico 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. 1978 del 17.07.2025), invitando chiunque ne avesse avuto interesse a prendere visione dei medesimi elaborati e a formulare eventuali osservazioni in merito;
- con nota prot. 50772 del 28/07/2025 è stata inoltre data comunicazione ai proprietari delle aree interessate della adozione della Variante in questione al fine di informare i soggetti coinvolti e consentire la loro partecipazione al procedimento di variante;
- entro i successivi 20 giorni dal periodo di deposito e precisamente entro il 05/09/2025 risulta pervenuta una sola osservazione presentata dall'Ing. M. Grazia Mancinelli per conto della Ditta Baldi srl, assunta al protocollo comunale n. 59037 del 04/09/2025;

TENUTO CONTO di quanto riportato nella suddetta osservazione, ovvero che:

- l'area attualmente di proprietà Baldi srl, localizzata in via della Barchetta e classificata attualmente come TR5 "Isole della produzione", aveva una destinazione urbanistica industriale-artigianale-commerciale nel previgente PRG (sottozona D1.4 zone industriali e artigianali), analogamente alla adiacente area SADAM;
- il PRG approvato nel 2008 ha classificato detta area in zona TR5 "isola della produzione" assimilandola al territorio rurale, mentre ha riconosciuto per la zona SADAM una classificazione TE2.2 "Città consolidata con prevalenza di attività economiche";
- detta zona TR5 si trova a cavallo tra l'area dell'Ex Zuccherificio con destinazione produttiva-commerciale e la zona logistica di recente espansione a seguito dell'insediamento di Amazon;
- il suddetto PRG ha individuato inoltre all'interno della proprietà della Ditta Baldi srl una viabilità di nuova previsione di collegamento tra la strada provinciale della Barchetta con l'area interportuale;

- la restante area di proprietà Baldi srl ricadente in zona TR1 "Aree agricole" risulta interclusa tra lo stabilimento esistente e la strada in previsione di PRG e pertanto non più configurabile come fondo agricolo;

DATO ATTO che alla luce delle considerazioni sopra elencate l'osservante chiede:

- di modificare le zone di proprietà classificate nel vigente PRG con la sigla TR1 e TR5 in zona TE2.2, analogamente alla vicina area ex Zuccherificio Sadam in via della Barchetta;
- di ridurre il vincolo di inedificabilità del corridoio ecologico per la parte nella quale allo stato attuale si trovano parte degli edifici dello stabilimento e le aree di manovra per il carico e scarico delle merci
- di prevedere lo spostamento della bretella di collegamento della strada provinciale della Barchetta con l'area dell'Interporto- Amazon al di fuori della proprietà Baldi srl;

VERIFICATO che le suddette richieste presuppongono modifiche di tipo cartografico del PRG in quanto determinano variazioni degli azzonamenti e pertanto dell'elaborato Tav 5p del vigente Piano Regolatore comunale mentre la variante in argomento è una variante di tipo normativo con la quale vengono apportate modifiche solamente all'art. 59 delle NTA;

RITENUTO che l'osservazione presentata non risulta essere pertinente con la variante in argomento in quanto quest'ultima è di tipo normativo e non contempla modifiche della destinazione d'uso delle aree;

RITENUTO pertanto di proporre il non accoglimento dell'osservazione per la motivazione sopra riportata;

CONSIDERATO tuttavia che le proposte di modifica di tipo cartografico, contenute nella suddetta osservazione, potranno essere in ogni caso valutate nell'ambito di eventuali successive varianti al PRG che prevedano la revisione dell'assetto urbanistico dei suoli;

TENUTO CONTO inoltre che con nota acquisita al protocollo comunale con il n. 60652 del 10.09.2025 la Provincia di Ancona, Area Governo del Territorio ha comunicato, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e come disposto dal comma 8 dell'art. 33 della L.R. 19/2023, l'archiviazione della variante senza formulare alcuna osservazione in merito, allegando il relativo Decreto del Presidente n. 109 del 09/09/2025;

DATO ATTO che i contenuti della variante in argomento ed i relativi elaborati oggetto del presente atto non subiscono modifiche rispetto a quelli adottati con D.G.C. n. 228/2025;

RITENUTO pertanto necessario procedere con l'approvazione della variante non sostanziale al PRG in oggetto, che comporta l'aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, limitatamente all'art. 59 "Isole della produzione";

VERIFICATA la sussistenza dei presupposti per l'approvazione del progetto in argomento da parte della Giunta Comunale ai sensi del combinato disposto dell'art. 33 comma 12 della LR 19/2023 e dell'art. 15 comma 5 della L. R. 34/92;

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

VISTA e applicata la L.R. 05/08/1992 n. 34 e ss.mm.ii.;

VISTA e applicata la L.R. 30/11/2023 n. 19 e ss.mm.ii.;

**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 che la Provincia di Ancona, entro il termine del procedimento, con nota prot. 60652 del 10/09/2025 ha comunicato, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e come disposto dal comma 8 dell'art. 33 della L.R. 19/2023, l'archiviazione della variante in argomento senza formulare alcuna osservazione in merito alla stessa;

3) di non accogliere per le motivazioni riportate nel documento istruttorio l'osservazione presentata dalla Ditta Baldi srl ed assunta al protocollo comunale con il n. 59037 del 04/09/2025;

4) di approvare, ai sensi del combinato disposto dell'art. 33 comma 12 della LR 19/2023 e dell'art. 15 comma 5 della L. R. 34/92, la **VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG PER REVISIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE ALLA DISCIPLINA DELLE ISOLE DELLA PRODUZIONE TR5**, composta dai seguenti elaborati depositati agli atti del Servizio proponente:

**- Relazione illustrativa**

(codice hash: b5f914b27e02a5d9864ff14e489e1ba6844b81d56b2945ce617fc305af6bf85a)

**- Quadro di raffronto dell'art. 59 delle NTA del PRG**

(codice hash: 4c8545e1f11c7b7ccec834803847356cbddadb942d207b7f8ea81ad39401c70)

**- Rapporto preliminare di screening VAS semplificato**

(codice hash: 06225e391721a0eb387461aa0e91b5d1f3b0c670fdbb7f3efb4c51b1322e6cf1)

**- Elaborati di inquadramento e analisi:**

- Geografia delle isole della produzione TR5 - inquadramento su base cartografica
- Inquadramento delle isole della produzione TR5 in relazione al PAI
- Le isole della produzione TR5 e le aree vincolate
- Le isole della produzione TR5 - ambiti di riferimento

(codice hash: 18bd2ccecbf5df186a56b81f07d93fb1befd0e17d90866bd481c7f08b9854b5)

**- Schede fotografiche di analisi**

(codice hash: 9236a830e560f2fbee9f20dbbd7dc7cdf9be6a3b6dba21ed5e4ee81af8d99741)

5) di dare atto che gli elaborati di variante di cui al punto precedente non subiscono modifiche rispetto a quelli adottati con Delibera di Giunta Comunale n. 228 del 15/07/2025;

6) di dare atto che l'approvazione della variante normativa in argomento comporta

l'aggiornamento dell'art. 59 delle NTA del P.R.G. e che lo stesso sarà effettuato a seguito dell'approvazione della variante medesima;

7) di dare atto che gli elaborati di variante sopra elencati saranno conservati in originale firmato digitalmente agli atti del Servizio proponente, mentre una copia, sempre 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;

8) di demandare all'Area Urbanistica Edilizia Ambiente e Sviluppo Economico - Servizio Assetto del Territorio e Tutela del Paesaggio l'adozione di tutti gli atti e l'avvio di tutti i procedimenti, connessi e conseguenti l'approvazione del presente atto, compresa la trasmissione dell'atto medesimo agli enti sovraordinati, nonché l'aggiornamento delle NTA del PRG;

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

10) di rendere il presente atto immediatamente eseguibile stante la necessità di concludere l'iter di approvazione della variante nel più breve tempo possibile.

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



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco  
Avv. Lorenzo Fiordelmondo  
(atto sottoscritto digitalmente)

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