



**Comune di Jesi**  
**VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.**  
**REVISIONE DELLE PREVISIONI**  
**URBANISTICHE RELATIVE**  
**ALLE AREE LIMITROFE**  
**AL NUCLEO STORICO DELLA CITTA'**

**Relazione Istruttoria**  
**Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.**  
**ai sensi del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.**

*Titolare di Elevata Qualificazione*  
*Responsabile del Procedimento*

**Arch. Massimo Orciani**

*Istruttoria:*

**Arch. Massimo Orciani**

aprile 2025

<b>1</b>	<b>QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO.....</b>	<b>3</b>
1.1	Normativa in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) .....	3
	Piano regolatore generale e sue varianti .....	4
1.2	Casi di diretto assoggettamento a VAS .....	4
<b>2</b>	<b>PROCEDURA ADOTTATA.....</b>	<b>6</b>
2.1	Documentazione .....	6
2.2	Iter Amministrativo.....	6
2.3	Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) .....	6
2.3.1	Fase di consultazione e Contributo degli SCA.....	7
2.4	Esame del Rapporto Preliminare .....	8
<b>3</b>	<b>CARATTERISTICHE DEL PIANO .....</b>	<b>10</b>
3.1	Localizzazione delle aree oggetto del piano .....	10
3.2	Obiettivi del Piano .....	10
3.2.1	Aspetti urbanistici .....	12
3.2.2	Vincoli paesaggistici .....	13
3.2.3	Modifica proposta .....	13
3.3	Conformità della Variante con i piani sovraordinati .....	14
3.3.1	Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.) .....	14
3.3.2	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.).....	14
3.3.3	Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Marche (P.A.I.) .....	14
3.4	Inquinamento acustico - Conformità alla L.R. 28/2001.....	15
3.5	Norme per l'edilizia sostenibile - Conformità alla L.R. 14/2008 .....	15
3.6	Problemi Ambientali pertinenti al piano.....	15
<b>4</b>	<b>CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI.....</b>	<b>17</b>
4.1.1	Definizione dell'ambito territoriale degli effetti per la salute umana .....	17
4.1.2	Definizione dell'ambito territoriale degli effetti per l'ambiente.....	17
4.1.3	Impatti su aree e paesaggi .....	18
4.1.4	Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti .....	18
<b>5</b>	<b>CONCLUSIONI E PROPOSTA DI PARERE.....</b>	<b>19</b>
5.1	Parere istruttorio.....	19

## 1 QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

### 1.1 Normativa in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

- ⇒ DIRETTIVA 2001/42/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente
- ⇒ D.lgs 3 aprile 2006, n. 152 "*Norme in materia ambientale*"
- ⇒ Legge Regionale 12 giugno 2007, n. 6 "*Modifiche ed integrazioni alle leggi regionali 14 aprile 2004, n. 7, 5 agosto 1992, n. 34, 28 ottobre 1999, n. 28, 23 febbraio 2005, n. 16 e 17 maggio 1999, n. 10. Disposizioni in materia ambientale e Rete Natura 2000*"
- ⇒ D.lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 "*Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale*"
- ⇒ D.Lgs. 29 giugno 2010, n. 128 "*Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69*"
- ⇒ DL 31 maggio 2021, n. 77 convertito in legge 29 luglio 2021, n. 108;
- ⇒ DECRETO-LEGGE 6 novembre 2021, n. 152 convertito in legge 29 dicembre 2021, n. 233 (in S.O. n. 48, relativo alla G.U. 31/12/2021, n. 310) "*Disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)*"
- ⇒ D.G.R. 20.10.2008, n. 1400, pubblicata sul B.U.R. Marche n. 102 del 31.10.2008 "*Linee Guida*"
- ⇒ D.G.R. 21.12.2010, n. 1813 "*Aggiornamento delle linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento al D.Lgs. 152/2006 così come modificato dal D.Lgs. 128/2010.*", pubblicata sul B.U.R. Marche n. 2 del 11.01.2011.
- ⇒ Legge Regionale 23 novembre 2011, n. 22 "*Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile".*
- ⇒ Deliberazione di Giunta Regionale n. 1647 del 23/12/2019 "*Approvazione linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica e revoca della D.G.R. 1813/2010*" - B.U.R. Marche n. 4 del 03/01/2020.
- ⇒ Decreto PF VAA n. 13 del 17/01/2020 "*Indicazioni tecniche, requisiti di qualità e moduli per la Valutazione Ambientale Strategica*".

- ⇒ Decreto del Dirigente della P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali, qualità dell'aria e protezione naturalistica n.198 del 14/07/2021 "*Secondo documento di indirizzo per la Valutazione Ambientale Strategica*".
- ⇒ Deliberazione di Giunta Regionale n. 87 del 29 gennaio 2024 "*Disciplina delle modalità di verifica del possesso dei requisiti di cui al comma 5 dell'art. 5 della L.r. 19/2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio"*".
- ⇒ Deliberazione di Giunta Regionale n.179 del 17 febbraio 2025 "*Approvazione "Linee guida regionali in materia di Valutazione Ambientale Strategica" e revoca della D.G.R. 1647/2019"*".

## **Piano regolatore generale e sue varianti**

- ⇒ Artt. 8, 9, 10 e 11 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 *Legge urbanistica*.
- ⇒ Art. 26 della LEGGE REGIONALE 5 agosto 1992, n. 34 "*Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio*".
- ⇒ L.R. 30.11.2023 n.19, "*Norme della pianificazione per il governo del territorio*".
- ⇒ Deliberazione di Giunta Regionale n. 1188 del 29 luglio 2024 "*L.R. 19 del 30 novembre 2023 "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"*

## **1.2 Casi di diretto assoggettamento a VAS**

Il D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.i.i. individua all'art.6, comma 2, lettera a), i casi di diretto assoggettamento a VAS.

La presente variante non rientra nei casi di diretto assoggettamento a VAS, ma è ricompresa nella tipologia di piani elencati all'Art. 6, comma 2, lett.b) del medesimo codice ambiente e pertanto, ai sensi dell'articolo 3-bis del citato D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., si procede effettuando preliminarmente una verifica di assoggettabilità a VAS.

Le nuove Linee Guida VAS approvate con DGR 179/2025 introducono le informazioni procedurali contenute al paragrafo B dell'allegato A, da leggere in combinato con le indicazioni tecniche contenute nel capitolo 1 dell'Allegato 1 del Decreto Dirigenziale n.13/2020.

*D.lgs 3 aprile 2006, n. 152 – Parte Seconda*

*Allegato I - Criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS di piani e programmi di cui all'articolo 12*

*1 - Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*

*- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*

- *in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
- *la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
- *problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;*
- *la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

*2 - Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*

- *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;*
- *carattere cumulativo degli impatti;*
- *natura transfrontaliera degli impatti;*
- *rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*
- *entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*
- *valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:*
  - *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*
  - *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;*
- *impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

## 2 PROCEDURA ADOTTATA

### 2.1 Documentazione

Con nota prot. n. 67845 del 14/10/2024, acquisita al protocollo prov.le n. 37186 del 14/10/2024, il Comune di Jesi ha trasmesso la documentazione esclusivamente in su supporto informatico relativa alla "VARIANTE PARZIALE AL PRG REVISIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE RELATIVE ALLE AREE LIMITROFE AL NUCLEO STORICO DELLA CITTA'" reperibile al link pubblicato sul sito istituzionale del Comune.

Come disposto dall'art.12, com.1, del D.Lgs.152/2006 e ss.mm.ii., ai fine della presente relazione si è tenuto conto del Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS.

### 2.2 Iter Amministrativo

Le più recenti Linee Guida in materia di VAS risultano approvate dalla Regione Marche con D.G.R. n. 179 del 17 febbraio 2025.

Indicazioni tecniche, requisiti di qualità e moduli per la VAS sono stati introdotti con Decreto del Dirigente della P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali, qualità dell'Aria e Protezione Naturalistica n.13 del 17.01.2020 e successivo Decreto della medesima PF n.198 del 14/07/2021.

Nella presente procedura di screening l'**Autorità Competente è l'Amministrazione Provinciale**, giusto disposto dal comma 6 dell'art. 5 della L.R. 19/2023, nelle modalità stabilite dalla D.G.R. 87/2024, in virtù della comunicazione inviata con nota prot. n. 11595 del 20/02/2024, acquisita al protocollo prov.le prot. n. 6458 del 21/02/2024 con la quale il Comune di Jesi ha dichiarato di non possedere i requisiti richiesti dalla delibera regionale e che pertanto intendeva avvalersi di questa Autorità Competente per la VAS.

Con comunicazione n. 38986 del 29/10/2024, in riscontro alla nota del Comune di Jesi n. 67845 citata, l'Amministrazione Provinciale, quale Autorità Competente nella procedura di VAS, ai fini della successiva convocazione della prima seduta della Conferenza di CeVI ai sensi dell'art. 15 comma 2 della L. R. 19/2023 e ai sensi della DGR 1188/2024 paragrafo 2.1, ha condiviso l'elenco degli SCA, previsto nel PROCEDIMENTO DI SCREENING DI VAS, in adempimento alle disposizioni previste ai sensi dell'art. 12, Titolo I, Parte seconda del D.Lgs.152/2006 e ss.mm.ii.

### 2.3 Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA)

Ai sensi e per gli effetti dell'art.12, comma 2 del D.Lgs. 152/2006, "*L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia*

*ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente."*

Dall'esame della pratica è emerso che l'obiettivo perseguito con la variante interessa alcune aree site nell'intorno del nucleo della città storica che sono state oggetto della ricognizione esplorativa condotta dall'Amministrazione Comunale per la revisione delle previsioni dello strumento urbanistico comunale, sulla base di richieste/proposte di modifica.

**Dallo scenario urbanistico/ambientale così configurato, il Comune, con la condivisione di questa Provincia, ha ritenuto opportuno individuare quali SCA da consultare per le verifiche richieste ai sensi del Codice Ambiente i seguenti soggetti:**

- Regione Marche – DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE DIREZIONE PROTEZIONE CIVILE E SICUREZZA DEL TERRITORIO SETTORE GENIO CIVILE MARCHE NORD:
  - Verifiche di competenza e valutazione di conformità geomorfologica art.89 del DPR 380/2001;
  - Verifiche di competenza e valutazione di conformità ai sensi dell'art.10 della LR 22/2011 e come disciplinato dalla DGR n. 53 del 21 gennaio 2014.
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE;
- AST ANCONA - DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE - UOC ISP AMBIENTE E SALUTE;

### **2.3.1 Fase di consultazione e Contributo degli SCA**

L'Autorità Procedente, ha provveduto, con la stessa nota prot. n. 67845 del 14/10/2024, a trasmettere agli SCA, la documentazione prodotta dal Comune di Jesi per l'esame della pratica e la valutazione del rapporto preliminare relativo alla variante in oggetto.

Relativamente alla procedura di screening di Valutazione Ambientale Strategica di cui al D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii., la stessa è stata già espletata con esito di esclusione dalla Valutazione stessa giusta Determinazione n. 580 del 05/05/2022 da parte della Provincia di Ancona con richiamo all'osservanza di quanto riportato nei seguenti pareri da parte degli SCA:

- Con nota prot. n. 44533 del 10/03/2022, assunta al prot. prov.n.8445 del 10/03/2022, la ASUR Marche Area Vasta 2 - Dipartimento di Prevenzione - UOC ISP Ambiente e Salute ha trasmesso il proprio contributo ai fini del procedimento di screening di VAS, affermando un parere sostanzialmente favorevole sul progetto, fornendo alcune osservazioni contenute nell'Allegato A della presente relazione.

- Con nota prot. n.3360 del 24.03.2022, pervenuta in pari data ed assunta al ns. prot. n.9881 del 24/03/2022, il MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ANCONA E DI

PESARO URBINO ha trasmesso il proprio parere, affermando di non assoggettare a VAS la variante al PRG per le motivazioni contenute nell'Allegato B della presente relazione.

- Con nota prot. n. 426747 del 07/04/2022, assunta al prot. prov.n.11688 del 07/04/2022, la - Regione Marche DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE DIREZIONE PROTEZIONE CIVILE E SICUREZZA DEL TERRITORIO SETTORE GENIO CIVILE MARCHE NORD ha trasmesso il proprio Accertamento ai fini della Verifica di Compatibilità Idraulica ai sensi della L.R.22/2011 e della D.G.R. 53/2014, e di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, già prodotti al Comune di Jesi con nota prot.n.418798 del 06/04/2022. Detto parere risulta sostanzialmente favorevole al progetto, e fornisce alcune osservazioni contenute nell'Allegato C della presente relazione.

Relativamente al nuovo procedimento di screening di VAS, nell'ambito della Conferenza di copianificazione e valutazione interistituzionale (CeVI) ai sensi dell'art. 15 comma 2 della L. R. 19/2023 e ai sensi della DGR 1188/2024 paragrafo 2.1, sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Con nota prot. n.1981 del 12.02.2025, il MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ANCONA E DI PESARO URBINO ha trasmesso il proprio parere, affermando di non assoggettare a VAS la variante al PRG con le motivazioni ed il rispetto delle indicazioni ivi contenute;

- Con nota del 21/03/2025, la AST Ancona - Dipartimento di Prevenzione - UOC ISP Ambiente e Salute ribadisce quanto già rappresentato nel parere espresso dal Servizio in data 12/02/2025 prot. n. 26401.

## 2.4 Esame del Rapporto Preliminare

Il Rapporto Preliminare di *screening* è lo strumento per lo svolgimento delle consultazioni finalizzate alla verifica di assoggettabilità a VAS del piano, ovvero della fase in cui si valuta la possibilità di applicare la VAS ai piani e ai programmi nei casi di cui all'art. 6 comma 3 del D.lgs. 152/2006 secondo le modalità definite dall'art.12 e disciplinate nella Parte B delle linee guida regionali DGR 179/2025.

Il Rapporto Preliminare di *screening* deve contenere le informazioni e i dati necessari per l'identificazione e la caratterizzazione degli eventuali impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale. A tal fine il Rapporto deve riportare le informazioni richieste nell'Allegato I alla Parte Seconda del D.lgs. 152/2006, nel quale sono elencati i criteri per la verifica di assoggettabilità, in modo che l'Autorità competente, sentiti gli SCA, possa valutare se il piano o programma in esame possa avere impatti significativi sull'ambiente, quindi assoggettando o escludendo il piano o programma dalla procedura di VAS.

**Il rapporto preliminare di Assoggettabilità a VAS, risulta compilato in conformità con l'indice proposto nel documento di indirizzo delle Linee Guida Regionali, e contiene informazioni circa le caratteristiche del piano e le caratteristiche degli effetti ambientali.**

**L'Autorità competente ritiene che, dalla lettura combinata del documento VAS e degli altri documenti prodotti dal Comune, ci siano argomenti sufficienti per dare la risposta esaustiva alle informazioni richieste dal suddetto Allegato I del codice ambiente.**

## 3 CARATTERISTICHE DEL PIANO

[D.Lgs.152/2006 Parte Seconda ALLEGATO I –1]

1 - *Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*

- *in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*
- *in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
- *la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
- *problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;*
- *la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

### 3.1 Localizzazione delle aree oggetto del piano

Nel Rapporto Preliminare l'Autorità Procedente suddivide le aree nelle seguenti zone:

- zona a nord ovest del centro storico (viale 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;
- zona a nord del centro storico (via San Marco, via Mastella) con una connotazione prevalentemente residenziale caratterizzata 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;
- 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;
- 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.).
- Alcune richieste/proposte di modifica interessano infine alcuni immobili presenti nel nucleo di origine romana della città (via Pergolesi).

### 3.2 Obiettivi del Piano

La variante è proposta dall'Amministrazione Comunale di Jesi con l'intento di creare i presupposti per la riqualificazione di alcune aree urbane in parte degradate e per il rinnovo del

patrimonio edilizio esistente. Le finalità di interesse pubblico perseguite dalla Variante si trovano schematizzate nel Rapporto Preliminare nel seguente elenco:

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.

La presente variante parziale al PRG interessa le aree site nell'intorno del nucleo della città storica che sono state oggetto a partire dal maggio 2014, a seguito dell'indagine esplorativa promossa dall'Amministrazione Comunale per la revisione delle previsioni dello strumento urbanistico comunale, di richieste/proposte di modifica.

Le richieste selezionate dal Comune Procedente risultano dislocate come riportato nella planimetria.



### 3.2.1 Aspetti urbanistici

Il P.R.G. del Comune di Jesi risulta adeguato al P.P.A.R. con delibera del C.R. n. 197 del 03.11.1989.

Con Deliberazione C.C. 26.06.2009, n.140, il Consiglio Comunale di Jesi ha approvato definitivamente il *Progetto Comunale del Suolo*.

Come descritto nella documentazione prodotta, la presente variante parziale al PRG interessa alcune aree site nell'intorno del nucleo della città storica che sono state oggetto a partire dal maggio 2014, a seguito dell'indagine esplorativa promossa dall'Amministrazione Comunale per la revisione delle previsioni dello strumento urbanistico comunale, di richieste/proposte di modifica.

Le modifiche allo strumento urbanistico generale comunale comportano variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii., in quanto le stesse:

- incidono sul dimensionamento del PRG;
- modificano la distribuzione del carico insediativo e la relativa dotazione degli standard.

La Giunta Comunale con atto n. 330 del 17/12/2019 ha dato mandato agli uffici dell'Area Servizi Tecnici di predisporre gli elaborati di una variante parziale al PRG relativa all'ambito in argomento con la quale:

1) si valutino le proposte di revisione della classificazione di alcuni edifici anche storici al fine di favorirne il recupero, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche, qualora meritevoli di conservazione;

2) si verifichino le condizioni per il riconoscimento di legittime condizioni di fatto e di diritto presenti su alcune aree o edifici con conseguente modifica delle relative previsioni urbanistiche;

3) si valutino le condizioni per ridefinire in parte il margine del contesto urbano di completamento intorno al centro storico al fine di favorire la riqualificazione del costruito ed il recupero ambientale di aree dismesse;

4) si valutino nuove destinazioni per edifici o aree che hanno perso la funzione di pubblico interesse, favorendo il recupero verso usi compatibili con il contesto.

Con il medesimo atto deliberativo l'Amministrazione Comunale ha dato mandato agli uffici, per quanto riguarda alcuni dei contenitori edilizi dismessi lungo via Mura Orientali, di:

- favorirne la riconversione verso usi compatibili con la residenza e legando tali trasformazioni ad interventi mirati a rafforzare il sistema degli spazi pubblici sottostanti (parco del Vallato);

- migliorarne le condizioni di accessibilità dalla viabilità pubblica con soluzioni che garantiscano il migliore inserimento paesaggistico ed ambientale nel contesto di riferimento.

Successivamente, l'Amministrazione ha approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 30/05/2024 la proposta tecnica del progetto preliminare alla Variante in oggetto al Piano Regolatore Generale vigente, proposta corredata del documento di verifica di assoggettabilità alla VAS, ai sensi del comma 15, dell'art. 33 della L.R. 19/2023;

A seguito della verifica della documentazione prodotta, le azioni contemplate nel piano e da apportare in variante al PRG in termini di standard urbanistici, determinano complessivamente una riduzione degli stessi.

Come riportato dall'Autorità Procedente, per effetto del riassetto urbanistico relativo alle zone di via Mura Orientali - Parco del Vallato e di via Mastella, contemplate nella proposta di piano, la modifica dello standard deriva dalla necessità di razionalizzare le aree pubbliche in alcuni spazi urbani per un utilizzo maggiormente flessibile degli stessi. La riduzione è pensata al fine di consentire da un lato la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e dall'altro la contestuale effettiva implementazione del sistema degli spazi pubblici. Infatti, il meccanismo degli ambiti di trasformazione introdotto nelle zone individuate permette l'acquisizione a patrimonio pubblico di aree destinate a standard urbanistico, mediante l'applicazione della perequazione urbanistica, in alternativa alle tradizionali procedure espropriative.

### 3.2.2 Vincoli paesaggistici

Come riportato nel rapporto preliminare livello paesaggistico si rappresenta che l'area oggetto di variante non risulta interessata da alcun tipo di vincolo o tutela, intervenendo su aree appartenenti al tessuto urbano edificato per lo più di recente realizzazione.

Dal punto di vista ambientale l'area di maggior interesse è quella situata immediatamente al di sopra del Parco del Vallato. La variante oltre a creare i presupposti per una riqualificazione del costruito in tale parte di città consente di aumentare la dotazione di spazi pubblici a valenza ambientale paesaggistica già presenti nell'area.

**Nel parere espresso, la Soprintendenza fornisce apposite osservazioni e raccomandazioni da tener presenti nelle successive fasi progettuali.**

### 3.2.3 Modifica proposta

Le modifiche da apportare si estende sull'area limitrofa al nucleo storico di Jesi.

Sono da intendere come puntuali interventi di modesta dimensione sostanzialmente di natura normativa, con l'obiettivo prioritario di favorire il recupero di alcuni spazi degradati o in disuso riducendo la possibilità di rischi per la pubblica e privata incolumità o di diffusione di specie animali infestanti o dannose per la salute in generale.

Inoltre hanno l'intento di riconoscere le condizioni di fatto e di diritto già esistenti con conseguente possibilità da parte dei fruitori delle aree di poter attivare misure di miglioramento delle aree coinvolte con conseguente beneficio anche nei riguardi della collettività in termini di decoro urbano.

### 3.3 Conformità della Variante con i piani sovraordinati

#### 3.3.1 Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.)

Come sopra riportato il P.R.G. del Comune di Jesi risulta adeguato al P.P.A.R. con delibera del C.R. n. 197 del 03.11.1989.

L'Autorità Procedente precisa che "Come risulta dall'elaborato tavola Integrazione II – Ambiti definitivi di tutela e aree esenti (PRG vigente), redatto in occasione della variante generale di cui sopra, le aree oggetto di variante rientrano nel perimetro delle esenzioni in quanto interessano punti differenti del tessuto urbano edificato. Come infatti evidenziato nella tavola di inquadramento e analisi le aree oggetto di variante non sono interessate da emergenze ambientali e/o paesaggistiche di derivazione PPAR."

**Considerata la natura dell'opera proposta in variante al PRG, non si ravvisa la presenza di significativi motivi di criticità con il piano regionale.**

#### 3.3.2 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.)

Il PTC è stato adottato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 157 del 17.10.2000. Con Delibera di C.P. n. 23 del 19.02.2002 è stato adottato in via definitiva. Con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 13 del 12.02.2003, ai sensi della L.R. 34/92, art. 25 comma 6, è stata accertata la conformità del P.T.C. con rilievi. Il P.T.C. è stato approvato definitivamente con Delibera di C.P. n. 117 del 28.07.2003, in adeguamento ai rilievi formulati dalla Regione Marche, pubblicato sul B.U.R. n. 20 del 04.03.2004 e modificato con Delibera di C.P. n. 192 del 18.12.2008.

**Le aree oggetto di intervento sono ricomprese nell'ambito territoriale V delle pianure e terrazzamenti alluvionali, per il quale sono previsti specifici indirizzi riportati nel documento D4/1. Le aree sono collocate a margine esterno alla fascia di continuità naturalistica.**

**Considerata la natura dell'opera pubblica prevista con la presente variante, non si ravvisa la presenza di insuperabili motivi di criticità con il piano provinciale.**

#### 3.3.3 Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Marche (P.A.I.)

Il Piano Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale risulta approvato con D.C.R. 21.01.2004, n.116 e pubblicato sul Supplemento n. 5 al BUR Marche n. 15 del 13/02/2004. Con delibera n. 68 del 08/08/2016 il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale ha approvato, in prima adozione, il denominato "Aggiornamento 2016" del Piano di Assetto Idrogeologico dei Bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con DCR n. 116/2004.

Con D.G.R. n. 982 del 08.08.2016 la Giunta Regionale ha approvato, in attesa della definitiva approvazione dell'Aggiornamento 2016, misure di salvaguardia sulle nuove e diverse aree a rischio idraulico perimetrate con contenuto conforme agli artt. 7, comma 6 e 9 delle NA del PAI.

**In merito alla verifica di compatibilità del progetto con l'ambito PAI, pur non ravvisando elementi di sovrapposizione con ambiti dell'assetto idrogeologico, si rimanda al parere reso dalla Regione Marche in sede CeVI.**

### **3.4 Inquinamento acustico - Conformità alla L.R. 28/2001**

La Legge Regionale n.28 del 14.11.2001, come modificata dalla L.R.17/2004, stabilisce tempi e modalità imposte alle Amministrazioni Comunali per ottemperare alle norme in materia di inquinamento acustico.

Il Comune ha provveduto "alla classificazione del proprio territorio, ai fini dell'applicazione dei valori limite di emissione e dei valori di attenzione di cui all'articolo 2, comma 1, lettere e), l) e g), della legge 447/1995, e al fine di conseguire i valori di qualità di cui all'articolo 2, comma 1, lettera h), della medesima legge, tenendo conto delle preesistenti destinazioni d'uso, ed indicando altresì le aree da destinarsi a spettacolo, a carattere temporaneo, ovvero mobile, ovvero all'aperto" con atto consiliare n. 170/2005.

**Il Comune ha ottemperato alla disciplina in materia nelle modalità e nei tempi previsti. Considerata la collocazione dell'opera in progetto non si ravvisa la presenza di motivi ostativi alla realizzazione. Si ricorda che è competenza dell'Amministrazione Comunale accertare l'effettiva compatibilità delle variazioni apportate con il piano di classificazione acustica e di valutare la necessità di provvedere all'adeguamento.**

### **3.5 Norme per l'edilizia sostenibile - Conformità alla L.R. 14/2008**

La L.R. n. 14/2008, *Norme per l'edilizia sostenibile*, prevede all'art. 5, co. 1, che i piani regolatori generali ed i piani attuativi devono contenere le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane.

La variante proposta non contiene nuove previsioni edificatorie ed affronta esclusivamente la rimodellazione delle aree destinate a servizi.

### **3.6 Problemi Ambientali pertinenti al piano**

Trattandosi di una variante allo strumento di pianificazione territoriale che costituisce il quadro di riferimento per la realizzazione di interventi di trasformazione del suolo la normativa ambientale di riferimento può ritenersi la seguente:

Sostenibilità Ambientale: l'art. 5 della L. R. n. 14 del 17 giugno 2008 prevede che gli strumenti urbanistici e le loro varianti debbano contenere le verifiche di sostenibilità ambientale. In tal senso la variante in argomento non altera l'ordinato sviluppo del territorio, non altera il tessuto edilizio esistente, bensì contribuisce al suo completamento.

L'intervento favorisce il riuso delle aree edificate esistenti e, pertanto non interferisce con l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del costruito. Crea i presupposti per il rinnovo della qualità architettonica del tessuto esistente e non comporta aumento della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali.

Compatibilità geomorfologica (Parere della Regione Marche Allegato C): nel caso specifico trattasi per lo più di aree attualmente già urbanizzate ed edificate che in genere non determinano l'occupazione di nuovo suolo libero. Esse costituiscono il completamento del tessuto edilizio consolidato (Parere della Regione Marche Allegato C).

Compatibilità idraulica (Parere della Regione Marche Allegato C): I criteri e le modalità tecnico-operative riguardanti la verifica di compatibilità idraulica sono regolamenti dalla Delibera Giunta Regionale n. 53 del 27/01/2014.

Prendendo in esame tutte le singole aree coinvolte dalla variante, si osserva che:

1. Per quanto riguarda le aree site in via Mura Orientali e via Mastella in cui si prevedono nuovi ambiti di ristrutturazione si rimanda alle verifiche contenute all'interno degli studi geologici specifici;

2. Per quanto riguarda le restanti aree si può affermare che:

a) le modifiche di azionamento previste non determinano incremento della capacità edificatoria né incremento della superficie coperta già ammessa dal PRG vigente;

b) tali aree non interessano singolarmente superfici maggiori di 2 ha. In ogni caso rientrano in zone che possono essere considerate di completamento ai sensi dell'art. 2 lettera b) del DM 1444/68, o in zone omogenee "A" del medesimo DM per le quali non è prevista la possibilità di occupazione di aree libere con costruzioni;

c) le modifiche previste non introducono destinazioni d'uso in grado di determinare un aumento del rischio di esposizione al rischio idraulico in quanto in generale si mantengono le destinazioni d'uso prevalenti già vigenti. In alcuni casi addirittura si riduce la possibilità di impermeabilizzazione delle aree stesse.

d) tali aree non fanno parte di piani attuativi comunque denominati ai sensi del Titolo IV della L.R.34/92 e ss.mm.ii.

Acustica: Legge 447 del 26/10/95 Legge quadro sull'inquinamento acustico, la L.R. n. 28 del 14/11/2001 Norme per la tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico nella Regione Marche DGR n. 896 del 24/06/2003 Criteri e linee guida di cui all'art. 5 comma 1 punti a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), all'art. 12 comma 1, all'art. 20 comma 2 della Legge regionale 14 Novembre 2001 n. 28. Per le verifiche di natura acustica si rimanda alla specifica trattazione all'interno della relazione della variante.

Seppure la proposta di variante si compone di modesti interventi puntuali, la modifica comporta una riduzione degli standard previsti nel PRG vigente. Detta riduzione non risulta incidere in modo significativo sulle quantità previste e conferma ampiamente la dotazione proporzionata all'attuale dimensionamento del piano comunale.

## 4 CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

[D.Lgs.152/2006 Parte Seconda ALLEGATO I –2]

2 - *Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*

- *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;*
- *carattere cumulativo degli impatti;*
- *natura transfrontaliera degli impatti;*
- *rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*
- *entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*
- *valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:*
  - *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*
  - *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;*
- *impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

### 4.1.1 Definizione dell'ambito territoriale degli effetti per la salute umana

La variante urbanistica esplica i suoi effetti all'interno delle aree oggetto della variante stessa in quanto gli interventi di natura edilizia, quando previsti, sono contenuti entro il perimetro delle aree coinvolte.

### 4.1.2 Definizione dell'ambito territoriale degli effetti per l'ambiente

Gran parte delle aree oggetto di variante risultano caratterizzate per lo più da contenitori edilizi non utilizzati o addirittura dismessi per il venir meno nel tempo di alcune funzioni anche di interesse pubblico. L'indicatore di contesto che meglio può rappresentare tale condizione è la superficie di aree/immobili dismessi per anno.

La presenza di alcune aree libere non utilizzate o abbandonate in prossimità del centro storico determina in alcuni la percezione di un ambiente poco curato o addirittura non sicuro.

Tale aree tuttavia conservano grandi potenzialità in termini ambientali che possono essere recuperate.

**In buona sostanza, dalle analisi condotte nel rapporto preliminare emerge che, in considerazione del fatto che le opere contemplate apportano un sostanziale miglioramento degli spazi sopra indicati, garantendo miglioramenti anche in merito alla sicurezza pubblica, la potenziale significatività dei rischi per la salute umana ha un valore basso.**

#### **4.1.3 Impatti su aree e paesaggi**

Come evidenziato nel rapporto preliminare le possibili interazioni che possono essere generate dall'attuazione del piano riguardano esclusivamente "Effetti su paesaggio, beni culturali, storici ed archeologici".

A livello paesaggistico si rappresenta che l'area oggetto di variante non risulta interessata da alcun tipo di vincolo o tutela, intervenendo su aree appartenenti al tessuto urbano edificato per lo più di recente realizzazione. Dal punto di vista ambientale l'area di maggior interesse è quella situata immediatamente al di sopra del Parco del Vallato. La variante oltre a creare i presupposti per una riqualificazione del costruito in tale parte di città consente di aumentare la dotazione di spazi pubblici a valenza ambientale paesaggistica già presenti nell'area (Parere Soprintendenza Allegato).

**Dalle analisi condotte nel rapporto preliminare e considerato l'obiettivo perseguito di trovare soluzione allo stato di degrado/abbandono, si ritiene che la significatività degli impatti sull'ambiente possa livellarsi su un valore basso.**

#### **4.1.4 Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti**

**Dalle analisi condotte nel rapporto preliminare e dal riscontro delle osservazioni dei soggetti competenti in materia ambientale, emerge che la probabilità, la durata, la frequenza, nonché la reversibilità degli impatti siano dettate dalla corretta attuazione dei progetti insito nel piano stesso, e pertanto governabili con il monitoraggio dell'opera eseguita, che saranno in capo all'Autorità Procedente.**

## 5 CONCLUSIONI E PROPOSTA DI PARERE

### 5.1 Parere istruttorio

Ai sensi dell'art.12 del Codice Ambiente, della L.R. 19/2023 e della D.G.R. 179/2025, l'Amministrazione Provinciale, quale Autorità Competente, deve esprimere il proprio parere in merito alla Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano in Variante.

Pertanto, questo Ufficio, incaricato dell'istruttoria tecnica Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. REVISIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE RELATIVE ALLE AREE LIMITROFE AL NUCLEO STORICO DELLA CITTA',

- preso atto dell'iter amministrativo seguito dal Comune di Jesi, ai sensi del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., della L.R. 19/2023 e delle Linee Guida Regionali approvate con D.G.R. 179 del 17 febbraio 2025;
- alla luce dei pareri degli SCA, delle osservazioni e dei contributi pervenuti illustrati nei capitoli precedenti;
- valutata tutta la documentazione presentata,

#### PROPONE

a) di considerare il rapporto preliminare sostanzialmente conforme alla disciplina di cui al D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;

b) di considerare il rapporto preliminare sostanzialmente conforme alla disciplina di cui alla D.G.R. 179/2025;

c) di **ESCLUDERE** il piano in Variante dalla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18, fermo restando, il rispetto delle osservazioni impartite dai Soggetti Competenti in materia Ambientale (i pareri trasmessi dalla **SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO**, dall' **AST Ancona - dipartimento di prevenzione**, che si allegano quale parte integrante e sostanziale della presente relazione istruttoria);

d) di raccomandare lo svolgimento di un costante monitoraggio, posto a carico del Comune o di altro soggetto eventualmente responsabile, giusto disposto dal com.3bis, dell'art.12 del Codice Ambiente.

Questa Amministrazione ritiene di dover precisare che, qualora in sede di adozione della variante oggetto della presente valutazione, venissero introdotte modifiche sostanziali (quali ad esempio le variazioni conseguenti all'eventuale accoglimento di osservazioni/opposizioni), sarà necessario valutare la conformità del piano modificato rispetto all'esito della presente valutazione; in tale caso sarà onere dell'Amministrazione Comunale, quale autorità procedente, evidenziare detta

**circostanza alla Provincia di Ancona, nell'ambito della Conferenza CeVI circa la portata delle modifiche introdotte.**

**Si ricorda che le conclusioni adottate, comprese le motivazioni della valutazione ambientale strategica, debbono essere pubblicate integralmente nel sito web dell'Autorità Competente.**

La presente Relazione Istruttoria costituisce parte integrante e sostanziale del Parere espresso ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., e rappresenta il risultato dell'attività tecnico-istruttoria svolta in collaborazione tra l'Autorità Competente e l'Autorità Procedente per la VAS.

Tale attività, così come disposto dal suddetto decreto, si è basata sulla valutazione di tutta la documentazione presentata, nonché le osservazioni, i suggerimenti e i contributi inoltrati dagli SCA in sede di consultazione.



*Ministero della cultura*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO

Lettera inviata solo tramite Posta elettronica  
ai sensi dell'art. 47 del D.Lgs. n. 82/2005  
e dell'art. 14, c. 1-bis della L. n. 98/2013

*Alla*

**Regione Marche**

Settore Urbanistica, Paesaggio, Edilizia Residenziale  
Pubblica

PEC: [regione.marche.paesaggioterritorio@emarche.it](mailto:regione.marche.paesaggioterritorio@emarche.it)

*e p.c.*

**Comune di Jesi**

Servizio Assetto del Territorio e Tutela del Paesaggio

PEC: [protocollo.comune.jesi@legalmail.it](mailto:protocollo.comune.jesi@legalmail.it)

**Commissione Regionale per il  
Patrimonio Culturale**

Segretariato Regionale del MIC per le Marche

PEO: [sr-mar.corepacu@cultura.gov.it](mailto:sr-mar.corepacu@cultura.gov.it)

*Risposta al foglio del*

27/01/2025

n.

*Prot. Sabap del*

27/01/2025

n.

1151

Oggetto: **JESI (AN) - VARIANTE PARZIALE AL PRG "AREE LIMITROFE AL NUCLEO STORICO".**

**CONVOCAZIONE PRIMA CONFERENZA CEVI PER LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA PRELIMINARE PER LA "VARIANTE PARZIALE AL PRG PER LA REVISIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE RELATIVE ALLE AREE LIMITROFE AL NUCLEO STORICO DELLA CITTA' " AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 1 E ART. 33 COMMA 15 DELLA L.R. 19/2023, APPROVATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 74 DEL 30/05/2024. (Conferenza per il giorno 13 febbraio 2025).**

**Quadro normativo di riferimento:**

*Legge Regionale n. 19/2023; D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;*

*Norme di tutela e valorizzazione dei Beni culturali e paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.*

**Trasmissione parere**

*Responsabile Tutela Storico-architettonica e Paesaggistica: Arch. Camilla Tassi*

*Responsabile Tutela Archeologica: Dott.ssa Ilaria Venanzoni*

*Referente Piani-Vas: Dott. Paolo Mazzoli*

Con riferimento alla nota del 27/01/2025 di pari oggetto trasmessa da Codesta Amministrazione, acquisita al protocollo d'Ufficio in data 27/01/2025 al n. 0001151, questa Soprintendenza, per quanto di propria stretta competenza, fa presente quanto segue.

**Visto** il D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";

**Visto** il D.P.C.M. 2 dicembre 2019, n. 169;

**Esaminata** la documentazione pervenuta, consultabile e scaricabile dal sistema informativo regionale MeetPAD;

**Preso atto** che il Piano si sostanzia in: "Variante parziale al PRG – aree limitrofe al Nucleo Storico;

**Tenuto conto** che le zone oggetto della presente "Proposta Tecnica Preliminare" sono state così suddivise:



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO  
Piazza del Senato, 15 60121 Ancona – Tel. 0715029811 Fax 071206623  
PEC: [sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it)  
PEO: [sabap-an-pu@cultura.gov.it](mailto:sabap-an-pu@cultura.gov.it)

Protocollo n. 14260 del 09/04/2025

- 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);
- Zona a nord del centro storico (via San Marco, via Mastella);
- Zona a sud ovest del centro storico (viale Cavallotti, via Roma);
- Zona a sud del centro storico (via Mura Orientali, via Zannoni e via XX Settembre, Parco del Vallato);
- Alcuni immobili presenti nel nucleo di origine romana della città (via Pergolesi);

**Tenuto conto** che la “Proposta Tecnica Preliminare” riguarda principalmente:

- la revisione della classificazione di alcuni edifici in relazione alle loro caratteristiche storico-architettoniche;
- la modifica della destinazione d’uso di edifici esistenti da residenziale a artigianale/commerciale/terziaria compatibile con la residenza e viceversa;
- la modifica della destinazione d’uso di aree destinate a standard urbanistici per la correzione di errori materiali o per un migliore inserimento delle stesse nel tessuto edilizio esistente;
- la modifica di destinazioni d’uso di immobili ospitanti in passato sedi per servizi di pubblico interesse (sedi distaccate delle forze dell’ordine, etc.) verso usi compatibili e coerenti con il contesto”;

**Considerato** che la “Proposta Tecnica Preliminare” riguarda delle *aree limitrofe al nucleo storico*;

**Considerato** che alcune delle aree oggetto di variante si trovano nell’intorno di edifici di valore storico-architettonico, sottoposti a tutela ai sensi dell’art. 10 del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., e di edifici che seppur non tutelati rivestono un particolare valore d’insieme sotto il profilo storico-tipologico;

**Tenuto conto** che la presente “Proposta Tecnica Preliminare” contiene lievi modifiche rispetto alla proposta di variante sulla quale questo Ufficio aveva già espresso il proprio parere di non assoggettamento alla VAS (prot. n. 3360 del 24/03/2022 - Allegato);

**Data per verificata** da parte dell’Amministrazione competente la coerenza della proposta di variante con le norme di tutela paesistico-ambientale e storico-culturale del P.P.A.R.;

**Tutto ciò richiamato e premesso**, questa Soprintendenza si esprime per il **non assoggettamento a VAS** della variante in esame, con il recepimento delle seguenti indicazioni:

TUTELA STORICO-ARCHITETTONICA E PAESAGGISTICA

- *In merito alla proposta tecnica Zona di Via San Francesco (n. 42), si condivide di classificare l’immobile attualmente compreso nell’area TE1.7 “edifici e complessi di valore storico documentale in territorio rurale”, nell’area TE2.1 “città consolidata con prevalenza di residenza”, in analogia ad altri edifici presenti nell’intorno e di epoca analoga. Tuttavia, si auspica che per tutti gli edifici risalenti ai primi anni 50 del ‘900, che conservano ancora oggi una certa qualità architettonica, venga salvaguardato il loro aspetto esteriore-formale e la relativa area di pertinenza;*

- *Relativamente alla proposta tecnica Zona di Via Pergolesi (n. 97), con cambio di classificazione dell’immobile in oggetto, da area TE1.1 – sottozona A1.2b “edifici unici” ad area TE1.1 – sottozona A1.2d “edifici seriali”, dovuto alla presenza di un errore materiale, vista la posizione all’interno del nucleo storico, si prende atto della variazione considerato che tale suddetta modifica non comporterebbe alcuna riduzione delle forme di tutela vigenti sull’immobile, ai sensi delle NTA del PRG e delle NTA del Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica;*

- *Riguardo alla proposta tecnica Zona di via Mastella (n. 2), con l’inserimento di un nuovo ambito da ristrutturare (TT2.7), dovrà essere opportunamente salvaguardata l’immagine consolidata dell’edilizia sviluppatasi lungo le direttrici storiche presente nell’intorno, evitando nuove costruzioni e privilegiando viceversa il recupero e la riqualificazione dell’esistente;*

- *Relativamente alla proposta tecnica Zona di Viale Cavallotti (n. 18), dove allo stato urbanistico vigente è prevista un’area TT3.7 “ambito in trasformazione TT3 - area Perialisi, si condivide la riclassificazione dell’immobile prospettante su via Cavallotti come edificio appartenente all’edilizia borghese del primo novecento disciplinata dall’art. 30 del Piano Particolareggiato della città storica;*

- *Riguardo alla proposta tecnica Zona di Via Mura Orientali (n. 87), che ricomprende l’area ora destinata a “verde privato ecologico” all’interno della cortina edilizia del borgo, nelle successive fasi attuative dovranno essere adottate opportune disposizioni per la riqualificazione del retro degli edifici, commisurando e uniformando tali interventi compatibilmente con le caratteristiche architettoniche-tipologiche e paesaggistiche del contesto; inoltre, considerando che non è presente un’adeguata documentazione fotografica degli edifici e che non c’è una perfetta corrispondenza nell’individuazione del perimetro dell’area d’intervento tra la tavola PRG e l’ortofoto, si ravvisa che dovrà essere*



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
 PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO  
 Piazza del Senato, 15 60121 Ancona – Tel. 0715029811 Fax 071206623  
 PEC: sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it  
 PEO: sabap-an-pu@cultura.gov.it

*opportunamente mantenuto l'aspetto esteriore dell'edificio di testa a est, che conserva ancora oggi i caratteri tipici dell'edilizia storica a schiera, non addossando allo stesso ulteriori volumi sul fronte sud-est; sarà da escludere la riproposizione di colorazioni grigie, già inappropriatamente utilizzate in alcuni edifici della stessa schiera, o comunque non appartenenti alla gamma delle colorazioni storiche riscontrabili; si abbia cura di mantenere la mitigazione a verde presente sul retro;*

*- Nel merito della proposta tecnica Zona di Via Mura Orientali/via XX Settembre - Parco del Vallato, con la quale si prevede un nuovo ambito di trasformazione (TT2.6), nelle successive fasi attuative dovranno essere adottate opportune disposizioni per la riqualificazione del retro degli edifici, commisurando e uniformando tali interventi compatibilmente con le caratteristiche architettoniche-tipologiche e paesaggistiche del contesto, in relazione allo stretto rapporto visivo sia con la città storica a monte sia con le sottostanti aree pubbliche; inoltre, considerato che l'intervento è collocato nell'unico tratto in cui il perimetro dell'edificato storico a monte della via Mura orientali risulta visibile da valle e che, a parere di questo Ufficio, l'inserimento di un nuovo edificato anche di un solo piano a quota strada potrebbe interferire visivamente con la città storica, non essendo individuata la posizione e la quota della superficie della nuova edificazione, i possibili impatti non sono valutabili; pertanto la posizione e l'altezza della nuova volumetria dovrà essere progettata in modo tale da garantire le visuali e le caratteristiche consolidate del contesto storico e si dovrà aver cura di mantenere una adeguata mitigazioni a verde del nuovo edificato al fine di non renderlo interferente con le suddette visuali da valle.*

*Per quanto attiene alla tutela archeologica nulla osta, in linea generale, alla variante in argomento. Resta tuttavia inteso che potranno essere date puntuali prescrizioni su specifici progetti, che saranno sottoposti all'attenzione di questa Soprintendenza, qualora prevedano movimenti terra.*

Il Soprintendente  
Arch. Cecilia Carlorosi

CT/IV/PM

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO  
Piazza del Senato, 15 60121 Ancona – Tel. 0715029811 Fax 071206623  
PEC: [sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it)  
PEO: [sabap-an-pu@cultura.gov.it](mailto:sabap-an-pu@cultura.gov.it)

Protocollo n. 14260 del 09/04/2025

Al Comune di Jesi  
AREA URBANISTICA EDILIZIA AMBIENTE E SVILUPPO ECONOMICO  
Servizio Assetto del Territorio e Tutela del Paesaggio  
PEC: [protocollo.comune@legalmail.it](mailto:protocollo.comune@legalmail.it)

Risposta alla vostro prot. del 27/01/2025  
Riferimento al nostro prot. n. 14748|27/01/2025

Oggetto: Convocazione della Conferenza di Copianificazione e della Valutazione Interistituzionale (CeVI) ai sensi dell'art. 4 e dell'art. 33 comma 15 della L.R. 19/2023 - Variante parziale al PRG per la "revisione delle previsioni urbanistiche relative alle aree limitrofe al nucleo storico della città", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 30/05/2024 – Conferenza dei Servizi convocata per il giorno 13/02/2025 - **Contributo istruttorio.**

In riferimento all'oggetto, vista la documentazione allegata all'istanza, per la tutela della salute della popolazione, si trasmette il presente contributo istruttorio ai sensi L.R. 9/5/2019 n. 11.

Preso atto che:

- Il Comune di Jesi, in quanto Proponente, intende revisionare le previsioni dello strumento urbanistico comunale attraverso la variante parziale al PRG che interessa alcune aree site nell'intorno del nucleo della città storica.
- Le aree interessate dalla variante corrispondono per lo più a situazioni puntuali la cui localizzazione è concentrata principalmente nell'intorno del nucleo storico della città:
  - zona a nord ovest del centro storico (viale 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,
  - zona a nord del centro storico (via San Marco, via Mastella) con una connotazione prevalentemente residenziale caratterizzata 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,
  - 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,
  - 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.).
- Le sopra elencate richieste riguardano principalmente:
  - la revisione della classificazione di alcuni edifici in relazione alle loro caratteristiche storico-architettoniche,
  - la modifica della destinazione d'uso di edifici esistenti da residenziali a artigianali/commerciali/terziari a servizio del centro storico e viceversa,
  - la modifica della destinazione d'uso di aree destinate a standard urbanistici per la correzione di errori materiali o per un migliore inserimento nel tessuto edilizio esistente,
  - la modifica di destinazione d'uso di immobili ospitanti in passato sedi per servizi di pubblico interesse (sedi distaccate delle forze dell'ordine, etc.) verso usi compatibili e coerenti con il contesto.

- Secondo quanto dichiarato dal Proponente, premesso che la variante in oggetto riguarda l'uso di "piccole aree a livello locale" e definisce il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti edilizi, la stessa si prefigge le seguenti finalità di interesse pubblico:
  1. favorire meccanismi mirati ad incrementare la dotazione di spazi pubblici per la città a ridosso del centro storico;
  2. 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;
  3. creare i presupposti per rivitalizzare il settore edilizio attraverso interventi puntuali e diffusi sul territorio;
  4. correggere alcuni errori materiali di classificazione di edifici o aree al fine di renderli coerenti con le attuali condizioni di fatto e di diritto;
  5. determina un miglioramento della sostenibilità ambientale del tessuto edilizio urbano in quanto gli interventi previsti devono essere improntati a minimizzare gli impatti negativi nei confronti del regime idraulico dei suoli ed al miglioramento della prestazione energetica dei futuri edifici secondo la normativa vigente.

Il Proponente, nei confronti della tutela della salute umana, ha fatto presente che:

- *"Nei confronti della tutela della salute umana si rappresenta inoltre che il recupero di alcuni spazi degradati o in disuso riduce la possibilità di rischi per la pubblica e privata incolumità o di diffusione di specie animali infestanti o dannose in generale";*
- La variante non determina di per sé l'insediamento di attività potenzialmente nocive per la salute umana. Le variazioni d'uso quando previste sono comunque compatibili con il tessuto urbano presente nel contesto;
- Nell'area non risulta la presenza di siti contaminati o problematiche legate all'instabilità geomorfologica o idraulica dei terreni.

Vista la documentazione allegata alla proposta di variante, redatta dal Proponente anche in applicazione alle *"Linee guida regionali per la valutazione integrata di impatto ambientale e sanitario (VIAS) nelle procedure di VIA e VAS"* approvate con Decreto del Dirigente della P.F. *"Prevenzione e Promozione della Salute nei Luoghi di Vita e di Lavoro" n. 4/SPU del 11/02/2020 della Regione Marche*, premesso che la VAS consiste, sostanzialmente, nel valutare le conseguenze sul piano ambientale delle azioni proposte, con finalità di verificare le possibili incidenze dei programmi sulla qualità ambientale e, quindi, la rispondenza degli stessi obiettivi dello sviluppo sostenibile, lo scrivente Servizio a tutela della salute della popolazione non ha osservazioni in merito.

Il presente parere lascia pur sempre salve e impregiudicate le eventuali valutazioni e le richieste d'informazioni o di elementi di conoscenza da parte di altri enti/uffici pubblici, per quanto di rispettiva competenza.

Cordiali saluti.

Il Direttore  
UOC ISP Ambiente e Salute  
**Dr. Andrea Filonzi**  
(firmato digitalmente)

Istruttoria pratica PC/DB/12.02.2025

Al Comune di Jesi  
AREA URBANISTICA EDILIZIA AMBIENTE E SVILUPPO ECONOMICO  
Servizio Assetto del Territorio e Tutela del Paesaggio  
PEC: [protocollo.comune.jesi@legalmail.it](mailto:protocollo.comune.jesi@legalmail.it)

Risposta alla vostro prot. del 18/03/2025  
Riferimento al nostro prot. n. 48387 del 19/03/2025

Oggetto: Convocazione della seconda seduta della Conferenza di Copianificazione e della Valutazione Interistituzionale (CeVI) ai sensi dell'art. 4 e dell'art. 33 comma 15 della L.R. 19/2023 - Variante parziale al PRG per la "*revisione delle previsioni urbanistiche relative alle aree limitrofe al nucleo storico della città*", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 30/05/2024 - Conferenza dei Servizi convocata per il giorno 31/03/2025 - **Contributo istruttorio.**

In riferimento all'oggetto, vista la richiesta pervenuta, ai fini della tutela della salute della popolazione, si ribadisce quanto già rappresentato nel parere espresso da questo Servizio in data 12/02/2025 ns. prot. n. 26401.

Cordiali saluti.

Il Direttore  
UOC ISP Ambiente e Salute  
**Dr. Andrea Filonzi**  
(firmato digitalmente)

Istruttoria pratica PC/DB/21.03.2025