



# Provincia di Ancona

## DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

**N. 109      DEL 09/09/2025**

**OGGETTO: COMUNE DI JESI: VARIANTE PARZIALE AL PRG PER REVISIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE ALLA DISCIPLINA DELLE ISOLE DELLA PRODUZIONE "TR5" - PROCEDURA AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 COME DISPOSTO DAL C. 8 DELL'ART. 33 DELLA L.R. 19/2023 - ARCHIVIAZIONE.**

L'anno 2025 il giorno 09 del mese di settembre alle ore 13:55, nella sede della Provincia, convocata nei modi di legge, si è tenuta la seduta presidenziale: il Presidente, CARNEVALI DANIELE, con la partecipazione del Vice Segretario Generale, BASSO FABRIZIO, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. e dell'art.37, comma 6, dello Statuto della Provincia di Ancona.

**ADOTTA**

il decreto di seguito riportato.



**OGGETTO:** COMUNE DI JESI: VARIANTE PARZIALE AL PRG PER REVISIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE ALLA DISCIPLINA DELLE ISOLE DELLA PRODUZIONE "TR5" - PROCEDURA AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 COME DISPOSTO DAL C. 8 DELL'ART. 33 DELLA L.R. 19/2023 - ARCHIVIAZIONE.

## IL PRESIDENTE

**VISTO** lo Statuto della Provincia di Ancona (adeguato alla legge 7 aprile 2014, n. 56) adottato dall'Assemblea dei Sindaci con deliberazione n. 3 del 02/02/2015, e modificato con gli atti n. 2 del 28/04/2017, n. 4 del 20/12/2022 e n. 2 del 16/01/2024;

**PREMESSO** che, il Comune di Jesi ha trasmesso l'istanza per l'avvio della procedura di screening di valutazione ambientale strategica in forma semplificata, relativa a: *"VARIANTE PARZIALE AL PRG PER REVISIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE ALLA DISCIPLINA DELLE ISOLE DELLA PRODUZIONE "TR5"*, inviata tramite piattaforma telematica provinciale in data 12/03/2024 e registrata al prot. prov.le n. 9111 del 12/03/2024;

**CONSIDERATO** che, a corredo dell'istanza, è stato prodotto il rapporto preliminare di screening semplificato, redatto sulla base del capitolo 1 – Parte II del Decreto VAA 13/2020, e la relazione descrittiva in grado di motivare l'opportunità di avviare tale procedura semplificata, come stabilito dalle Linee Guida approvate dalla Regione Marche con D.G.R. n. 1647 del 23/12/2019;

**RILEVATO** pertanto che la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS è stata svolta in forma semplificata come previsto dal paragrafo A3, punto 5 delle Linee Guida approvate dalla Regione Marche con D.G.R. n. 1647 del 23/12/2019, con le indicazioni tecniche definite dai Decreti Dirigenziali n.13 del 17/01/2020, e n. 198 del 14/07/2021;

**ACCERTATO** che con Determinazione Dirigenziale n. 1737 del 21/06/2024, la Provincia di Ancona, Settore IV - Area Governo del Territorio, ha disposto di escludere dalla procedura di valutazione ambientale strategica, la variante in oggetto;



Provincia  
di Ancona

**PRESO ATTO** che con nota prot. n. 48805 del 18/07/2025, acquisita al protocollo prov.le n. 29268 del 18/07/2025, il Comune di Jesi ha inviato il piano in esame, adottato ai sensi dell'art. 30 c. 1, della L.R. n. 34/1992, come disposto dal c. 8 dell'art.33 della L.R. 19/223, con Delibera di Giunta n° 228 del 15/07/2025, anche per l'acquisizione di eventuali osservazioni che l'Amministrazione prov.le ritenesse di rilevare ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. 34/92, ed ai sensi dell'art. 24 della L. 47/85 e ss.mm.ii;

**VISTA** la nota prot. n. 29833 del 23/07/2025 con cui l'Amministrazione prov.le ha comunicato l'avvio del procedimento, e la conclusione dello stesso, in conformità all'art. 30 c.3 della L.R. 34/92, che stabilisce il termine di 50 giorni, decorrenti dalla data di ricezione della documentazione, entro i quali l'Autorità competente può formulare osservazioni;

**DATO ATTO** che il piano presenta i seguenti contenuti:

*Il Comune di Jesi è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al P.P.A.R. approvato 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. Il Comune di Jesi con Deliberazione di Giunta n° n° 228 del 15/07/2025, ha adottato la presente variante al piano, ai sensi del comma 5 dell'art. 15 e comma 1 dell'art. 30 della L.R. 34/1992.*

**Soggetto Proponente dell'istanza:** Comune.

*La proposta di variante al Piano Regolatore si configura come una variante normativa che prevede la revisione della norma tecnica attuativa relativa alle cosiddette Isole della produzione "TR5", ovvero aree isolate nel territorio rurale nelle quali sono insediate attività produttive di rilevante importanza nell'ambito del settore economico jesino.*

- Le aree interessate sono le seguenti:
  - area TR5 zona via Roma (Center Gomma)
  - area TR5 zona via Piandelmedico (Cooperlat)
  - area TR5 zona via Piandelmedico (Mattoli)

- area *TR5 zona via Calabria (Extrafond)*
- area *TR5 zona via San Marcello (Simonetta)*
- area *TR5 zona via della Barchetta (Baldi)*
- aree *TR5 zona via Mazzangrugno (Ristorante La brusca e falegnameria Pulita)*

*La caratteristica che accomuna le aree sopra citate è sostanzialmente quella di essere zone edificate con un tessuto produttivo di tipo industriale o artigianale consolidato, isolate in un contesto prevalentemente rurale. La variante generale al PRG del 2008, seppur riconosceva tali situazioni preesistenti al Piano Regolatore vigente, allo stesso tempo promuoveva la riconversione delle relative aree all'uso agricolo una volta dismesse le corrispondenti attività, auspicandone la delocalizzazione in aree urbane a destinazione produttiva. Tale previsione di delocalizzazione, tuttavia non ha trovato alcun riscontro a distanza di più di 10 anni dall'entrata a regime del PRG "Gabellini", ma al contrario in diversi casi le attività in argomento hanno manifestato la necessità di ampliare la propria sede di produzione a seguito della crescita e del potenziamento delle stesse.*

*Con una variante normativa, approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 123 del 11/05/2023, è stata parzialmente modificata pertanto la norma tecnica relativa alle zone TR5 (art. 59 delle NTA) al fine di eliminare gli obblighi di riconversione verso gli usi agricoli in caso di dismissione dell'attività, che di fatto rappresentavano motivo di incertezza per gli operatori economici e un limite per eventuali futuri investimenti su tali aree. Tale norma è stata aggiornata anche in considerazione della scarsa sostenibilità e probabilità di un ripristino all'uso agricolo di dette aree, con conseguente possibile rischio di un progressivo abbandono e degrado dei siti produttivi in argomento isolati nelle campagne.*

*Con detta delibera se da un lato veniva eliminato l'obbligo di riconversione di cui sopra, dall'altro tuttavia veniva dato mandato fin da subito agli uffici preposti dell'Area Urbanistica, Edilizia, Ambiente e Sviluppo Economico di elaborare una nuova proposta di variante normativa relativa alle aree TR5 con la quale:*

- *introdurre obiettivi di qualità ambientale e paesaggistica verso i quali indirizzare gli interventi di riqualificazione o ampliamento degli ambiti produttivi in argomento;*
- *definire i futuri usi delle aree in caso di dismissione delle attività esistenti, con l'obiettivo di un generale miglioramento degli impatti sul territorio;*
- *individuare gli strumenti di intervento adeguati e le opportune misure di mitigazione e compensazione ambientale ai fini del corretto inserimento delle future nuove attività nel contesto rurale di riferimento, senza ulteriore incremento di consumo di suolo rispetto a quanto ammesso dall'attuale disciplina.*

*Si è pertanto proceduto ad elaborare una revisione dell'art. 59 delle NTA, che non determina variazioni cartografiche o alle destinazioni d'uso, agli indici ed ai parametri urbanistici vigenti delle aree interessate da tali attività, con la quale si prevede principalmente:*

- *di riclassificare le diverse aree interessate in relazione ad uno specifico ambito/contesto territoriale di appartenenza;*
- *di precisare le destinazioni d'uso consentite in caso di dismissione delle attività esistenti o preesistenti fermo restando il rispetto degli indici e parametri edilizi già previsti;*
- *di introdurre, nel caso di riconversione dei siti, lo strumento del Piano di Recupero finalizzato a definire il corretto inserimento del progetto, dal punto di vista paesaggistico, nel contesto rurale circostante;*

**CONSIDERATO** che a seguito degli approfondimenti effettuati con Relazione Istruttoria prot. n. 35463 del 08/09/2025 dal Titolare di Elevata Qualificazione dell'Area “Governo del Territorio” del Settore IV, Arch. Massimo Orciani, non è emersa la necessità di formulare osservazioni in merito all'intervento in esame e pertanto il medesimo ha formulato una proposta di archiviazione;



**CONSIDERATO** che il Dirigente del IV Settore ha condiviso l'esito di detta proposta;

**RITENUTO** pertanto, di proporre l'archiviazione della pratica in questione;

**VISTO** l'art. 33, comma 8 della L.R. 19/2023:

*“Fino alla data di entrata in vigore dei PUG sono fatti salvi gli strumenti urbanistici generali vigenti. Gli strumenti urbanistici generali e le loro varianti adottati alla data di entrata in vigore di questa legge sono approvati secondo le disposizioni di cui all'articolo 26 della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio). Per l'attuazione degli strumenti urbanistici generali di cui a questo comma, secondo le modalità e gli strumenti attuativi previsti e individuati dai medesimi, continuano ad applicarsi le disposizioni di cui alla L.R. 34/1992.”*

**VISTO** l'art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992, il quale dispone che le c.d. varianti “non sostanziali” sono approvate in via definitiva dalla Giunta comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. richiamata;

**VISTA** la nota prot. n. 7283 del 11/01/2006 del Servizio Attività Istituzionali della Regione Marche con la quale si segnala che la procedura di cui all'art. 30, si applica anche alle varianti al piano regolatore generale di cui all'art. 15, comma 5 della L.R. n. 34/92;

**VISTI E RICHIAMATI:**

- la deliberazione del Consiglio provinciale n. 87 del 07/11/2005 recante integrazione del vigente Regolamento sulle discipline dei procedimenti relativi alla emanazione di atti e all'esercizio di funzioni di competenza dell'Amministrazione provinciale, con riguardo allo specifico procedimento per la formulazione di osservazioni sui piani attuativi comunali;
- l'art.44 c.10 lettera h) e l'art.119 dello Statuto della Provincia di Ancona (adeguato alla Legge 7 Aprile 2014, n. 56 adottato dall'Assemblea dei Sindaci

con deliberazione n. 3 del 02/02/2015, e modificato con gli atti n. 2 del 28/04/2017, n. 4 del 20/12/2022 e n. 2 del 16/01/2024;

- l'art. 107 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- il Decreto della Presidente della Provincia n. 351 del 28/12/2015 avente ad oggetto "Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e servizi e della struttura organizzativa della Provincia di Ancona quale Ente di Area Vasta a seguito del processo di riordino delle funzioni non fondamentali della Provincia (art. 1, comma 89, della Legge 7 aprile 2014, n. 56 e L. R. 3 aprile 2015, n. 13)" e le ss.mm.ii.;
- il Decreto del Presidente della Provincia n. 153 del 15/10/2019, modificato con D.P. n. 82 del 30/01/2020, relativo al processo di riassetto e di individuazione delle Aree di Posizione Organizzativa, in cui si prevede l'Area denominata "Governo del Territorio" appartenente al Settore IV;
- Il Decreto del Presidente della Provincia n. 46 del 06/04/2023 con cui è stato conferito all'Arch. Sergio Bugatti, l'incarico di Dirigente Tecnico del Settore IV, art.110, comma 1, del TUEL, approvato con il D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, a decorrere dal 15 aprile 2023, fino alla conclusione del mandato del Presidente;
- la determinazione dirigenziale n. 801 del 23/06/2025 con la quale è stato rinnovato al Dott. Arch. Massimo Orciani, Funzionario Tecnico, a decorrere dal 01 luglio 2025 e fino al 30 settembre 2025, l'attuale incarico di titolarità di Elevata Qualificazione e di delega di funzioni dell'Area "Governo del Territorio" del Settore IV, di cui alla determinazione dirigenziale n. 819 del 23/06/2023 di conferimento;

**DATO ATTO** che ai fini dell'adozione del presente provvedimento non sussiste conflitto di interessi di cui all'art. 6-bis della Legge n. 241/1990, come introdotto dalla Legge n. 190/2012, da parte del Responsabile del procedimento e del Dirigente;



Provincia  
di Ancona

**PRESO ATTO** che sulla proposta non è necessaria l'acquisizione del parere di regolarità contabile, non rivestendo la proposta alcun aspetto che direttamente o indirettamente presenti profili finanziari, economici o contabili;

**ATTESO** che il responsabile del procedimento è, a norma dell'art. 5 della legge 241/1990, il Dott. Arch. Massimo Orciani, Titolare di Elevata Qualificazione dell'Area "Governo del Territorio" del Settore IV della Provincia di Ancona;

**VISTO** che la proposta riporta il parere favorevole di regolarità tecnica dell'Ufficio interessato;

## **DECRETA**

- I. Di prendere atto della proposta del Dirigente del IV Settore e di disporre l'Archiviazione del "VARIANTE PARZIALE AL PRG PER REVISIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE ALLA DISCIPLINA DELLE ISOLE DELLA PRODUZIONE "TR5""", adottato dal Comune di Jesi con D.G.C. n° 228 del 15/07/2025, ai sensi dell'art. 30 c. 1 della L.R. 34/92, inviato con nota prot. n. 48805 del 18/07/2025 e registrata al protocollo prov.le n. 29268 del 18/07/2025.
- II. Di comunicare la presente archiviazione al Comune di Jesi ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 comma 3 della L.R. 34/92.
- III. Di invitare il Comune di Jesi a trasmettere alla Provincia di Ancona ed alla Regione Marche copia della deliberazione di approvazione della variante in oggetto, ai sensi dell'art. 30, comma 5, della L.R. 34/92.
- IV. Di dare atto che il presente provvedimento non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione occorrente per l'attuazione dell'intervento in esame.
- V. Di pubblicare il presente Decreto all'Albo Pretorio online per 15 giorni consecutivi ai sensi del combinato disposto degli artt. 124, comma 1, e 134. comma 3, del T.U.E.L.
- VI. Di dare atto che responsabile del procedimento è il Dott. Arch. Massimo Orciani, Titolare di Elevata Qualificazione dell'Area "Governo del Territorio" del Settore IV della Provincia di Ancona.



VII. Di dichiarare il presente Decreto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L., attesa l'urgenza di esprimere la valutazione di competenza nei termini di legge.



## **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

(di cui all'art. 49 T.U. D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 e s.m.i.)

### **PROPOSTA DI DECRETO**

N. 2747/2025

**OGGETTO:** COMUNE DI JESI: VARIANTE PARZIALE AL PRG PER REVISIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE ALLA DISCIPLINA DELLE ISOLE DELLA PRODUZIONE "TR5" - PROCEDURA AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 COME DISPOSTO DAL C. 8 DELL'ART. 33 DELLA L.R. 19/2023 - ARCHIVIAZIONE.

Si esprime parere FAVOREVOLE sulla proposta di decreto indicata in oggetto in ordine alla regolarità tecnica.

Ancona, 09/09/2025

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**

**BUGATTI SERGIO**

(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
BASSO FABRIZIO

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA  
CARNEVALI DANIELE

Classificazione 11.07.04  
Fascicolo 2024/1408