

PARERE N. 5/2026

PARERE SU: **COMUNE DI JESI**

**VARIANTE PARZIALE AL PRG C.15 ART.33 L.R. 19/2023
"REVISIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE RELATIVE
ALLE AREE LIMITROFE AL NUCLEO STORICO DELLA CITTA'"**

Richiamate le argomentazioni contenute nella Determinazione del Dirigente del IV Settore n. 479 del 09/04/2025 con la quale l'Autorità Competente, sulla base della documentazione prodotta Comune di Jesi, a seguito dell'esame e della successiva valutazione di carattere *qualitativo* e *quantitativo* del rapporto preliminare, ha disposto l'esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica la Variante al PRG in oggetto, ferme restando le prescrizioni contenute nei pareri espressi da altri Uffici di questa Amministrazione e da altri Enti ed Amministrazioni coinvolti, in esito agli approfondimenti istruttori effettuati dal Responsabile del Procedimento Arch. Massimo Orciani, Titolare di E.Q. dell'Area Governo del Territorio, è stata esaminata la documentazione prodotta nell'ambito delle Conferenze CeVI.

In merito alla coerenza della proposta con i contenuti e gli indirizzi del PTC vigente, si possono fare le seguenti considerazioni.

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.

Localizzazione delle aree oggetto del piano

La proposta di Variante 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 e 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).

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.

Aspetti urbanistici

Il P.R.G. del Comune di Jesi risulta adeguato al PTC con Deliberazione C.C. 26.06.2009, n.140;

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.

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

Come riportato, 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.

In conclusione, data la natura puntuale delle trasformazioni proposte, delle finalità dichiarate e dell'ambito territoriale nel quale si esplicano gli effetti, in linea – per quanto applicabile – con l'indirizzo 1.V.7 del PTC prov.le,

si esprime parere favorevole

in ordine alla coerenza della presente proposta di variante, con le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Prov.le, ai sensi degli artt. 4, 15 e 33 della L.R. 19/2023.

IL DIRIGENTE

(Dott. Arch. Sergio Bugatti)

Documento informatico firmato digitalmente
ex DPR n. 445/2000 e D.lgs. n. 82/2005 e norme collegate.
Sostituisce il documento cartaceo firmato in autografo.