



COMUNE DI JESI

P.zza Indipendenza, 1 60035 Jesi (AN) - www.comune.jesi.an.it
Tel. 07315381 PEC protocollo.comune.jesi@legalmail.it
C.F. e P.I. 00135880425

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Atto n. 259 del 05/08/2025

OGGETTO: DEFINIZIONE DEI CONTENUTI DI UN MASTERPLAN DELL'AREA EX OSPEDALE CIVICO DI VIALE DELLA VITTORIA. AVVIO DEL PERCORSO PIANIFICATORIO PARTECIPATO. ATTO DI INDIRIZZO

Il giorno 05 del mese di Agosto dell'anno 2025 alle ore 16:10, 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	P
4	Assessore	CARDINALI CLAUDIO	P
5	Assessore	LENTI PAOLA	P
6	Assessore	MARGUCCIO EMANUELA	P
7	Assessore	MELAPPIONI VALERIA	P
8	Assessore	TESEI ALESSANDRO	P

PRESENTI: 8 ASSENTI: 0

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

Partecipa alla seduta il Vice Segretario, Dott. Mauro Torelli

OGGETTO: DEFINIZIONE DEI CONTENUTI DI UN MASTERPLAN DELL'AREA EX OSPEDALE CIVICO DI VIALE DELLA VITTORIA. AVVIO DEL PERCORSO PIANIFICATORIO PARTECIPATO. ATTO DI INDIRIZZO

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 adottare un atto di indirizzo finalizzato a definire i contenuti di un masterplan dell'area dell'Ex Ospedale civico del Viale della Vittoria e di avviare un percorso pianificatorio partecipato;

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: "DEFINIZIONE DEI CONTENUTI DI UN MASTERPLAN DELL'AREA EX OSPEDALE CIVICO DI VIALE DELLA VITTORIA. AVVIO DEL PERCORSO PIANIFICATORIO PARTECIPATO. ATTO DI INDIRIZZO" 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 F.F. 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 F.F. 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 e le successive deliberazioni consiliari di variazione al bilancio di previsione 2025/2027 e da ultimo, la deliberazione di C.C. n.87 approvata nella seduta del 31/07/2025 avente ad oggetto "Assestamento al 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 esprimere quale atto di indirizzo, per i motivi indicati nelle premesse del documento istruttorio, una valutazione favorevole in merito all'avvio del percorso pianificatorio partecipativo finalizzato:

- ad approfondire i temi di un masterplan dell'area ex Ospedale Civico di Viale della Vittoria (variante parziale al Piano Regolatore Generale) così come riportati nelle premesse del documento istruttorio;

- a tradurre i temi di cui al punto precedente in una proposta di variante allo strumento urbanistico generale relativo alla medesima area che:

- crei un quadro conoscitivo dell'ambito urbano da riqualificare e valorizzare, nonché delle sue relazioni con il contesto circostante;
- superi le attuali previsioni del Piano di Recupero di iniziativa pubblica vigente;
- costituisca la nuova regola urbanistica per i futuri interventi di recupero e riqualificazione dell'area;
- dia attuazione alle finalità enunciate nella suddetta normativa urbanistica;
- recepisca le indicazioni che emergeranno dal percorso partecipativo suddetto;

3) di coinvolgere nel percorso urbanistico partecipato anche l'AST Marche in qualità di proprietario, per l'88%, delle aree interessate;

4) di demandare al Dirigente dell'Area Urbanistica Edilizia Ambiente e Sviluppo Economico l'adozione di tutti gli atti connessi e conseguenti all'approvazione del presente atto, ivi compresi:

- la definizione ed attivazione, una volta stipulato il protocollo di intesa approvato dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 230 del 15/07/2025, di un accordo attuativo tra Comune di Jesi e UNIVPM per la gestione del processo partecipativo di cui al precedente punto 2);

- l'attivazione delle procedure per l'affidamento dell'incarico professionale per la predisposizione degli elaborati del masterplan dell'area ex Ospedale Civico di Viale della Vittoria (variante parziale al Piano Regolatore Generale) di cui al precedente punto 2);

5) di dare atto che l'impegno economico per le suddette attività, che si svolgeranno in parte nel 2025, in parte nel 2026, è stimato complessivamente in € 95.000,00 e trova copertura al capitolo 0801.13.521 del Bilancio di previsione 2025/2027 annualità 2025 e 2026;

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

7) 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.

DOCUMENTO ISTRUTTORIO
SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO E TUTELA DEL PAESAGGIO

PREMESSO che:

- il PRG vigente individua l'area relativa all'ex ospedale sito in viale della Vittoria come "ambito in trasformazione TT3.9 - Vecchio Ospedale" (art. 38 delle NTA);
- in base alla disciplina urbanistica prevista dal sopracitato art. 38, l'area in argomento resta disciplinata dagli indici e parametri urbanistici, destinazioni d'uso e tipi di intervento edilizio disposti dai piani attuativi approvati su dette aree;
- l'area in argomento è stata oggetto di apposito-"PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DEL COMPLESSO OSPEDALIERO SITO IN JESI TRA IL CORSO MATTEOTTI E IL VIALE DELLA VITTORIA" approvato con Delibera di Consiglio Comunale con atto n. 11 del 14/01/2005;
- detto Piano è stato prorogato con Delibera di Giunta Comunale n. 11 del 30/01/2015 e con successivo atto di Giunta n. 16 del 28/01/2020 ed ha inoltre usufruito delle varie proroghe di legge che ne hanno posticipato il termine di scadenza al 24/04/2026;
- una parte dell'area di intervento, occupata dal Viale della Vittoria, è di proprietà comunale (per una quota pari al 12%), mentre la restante parte risulta di proprietà dell'ASUR Marche, oggi Aziende Sanitarie Territoriali (AST);

CONSIDERATO che:

- tra Comune di Jesi e ASUR Marche era stato stipulato in data 12/06/2014 apposito Accordo procedimentale preventivo finalizzato, tra l'altro, a collaborare per condividere i contenuti di un nuovo Piano di Recupero anche mediante la costituzione di un Tavolo tecnico con il compito di sviluppare la procedura per un concorso di idee per la valorizzazione del sito;
- nel frattempo l'AST, a fronte del trasferimento dell'ospedale nel nuovo sito di via Aldo Moro, ha proceduto con la demolizione della porzione di ospedale ricadente nell'area, ad esclusione della struttura ex palazzina uffici;
- il suddetto accordo procedimentale non ha avuto ancora applicazione concreta a distanza di più di dieci anni dalla sua stipula;
- nell'ambito di un successivo protocollo di intesa tra Comune ed AST sottoscritto in data 19/04/2023, n. Rep. 1100 e avente per oggetto "PROTOCOLLO DI INTESA TRA COMUNE DI JESI AST DI ANCONA CONCERNENTE IMPEGNI RECIPROCI FINALIZZATI ALLA REALIZZAZIONE DI UN OSPEDALE DI COMUNITÀ E DI UNA CASA DELLA COMUNITÀ" l'AST si è assunta, tra l'altro, i seguenti obblighi:

"E) Condividere con l'Amministrazione Comunale di Jesi gli obiettivi e i contenuti del Piano di recupero dell'area immobiliare esistente nel territorio comunale, dell'ex ospedale del Viale della Vittoria, prima del formale deposito di un qualsiasi elaborato progettuale, dando

corso ad un confronto tra le rispettive figure tecniche di riferimento ed i rappresentanti dei due Enti;";

"F) a porre in essere, sin dalla sottoscrizione del presente protocollo di intesa, le condizioni tecniche affinché in una porzione dell'area, attualmente in attesa del completamento della programmata demolizione e ricostruzione degli edifici, possa essere allestito un parcheggio provvisorio delle dimensioni che saranno concordate tra gli Enti in separato accordo.";

TENUTO CONTO che l'Amministrazione comunale, come emerge dalle proprie linee programmatiche approvate con Deliberazione di C.C. n. 136 del 30.11.2022, ha incentrato la propria azione amministrativa innanzitutto sul recupero e sul riuso del patrimonio esistente, con particolare attenzione al tema della transizione ecologica come necessità urgente, oltre al tema ambientale da porre al centro della pianificazione del territorio;

VISTA inoltre la legge regionale sul governo del territorio (Legge Regionale 19/2023) che pone tra gli obiettivi principali della pianificazione urbanistica di ultima generazione il tema della rigenerazione urbana e territoriale, del contrasto al consumo di suolo e dello sviluppo sostenibile per accrescere la qualità urbana e prevenire i rischi connessi ai cambiamenti climatici in atto ed in particolare:

- assicurare la tutela e la valorizzazione del territorio, del paesaggio, del suolo agricolo, del patrimonio culturale e del tessuto edilizio storico, costitutivi dell'identità marchigiana regionale e locale;
- attuare il contrasto al consumo di suolo, promuovere la difesa del suolo, la rigenerazione urbana e territoriale e accrescere la qualità urbanistica, edilizia e architettonica;
- garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e prevenire i rischi connessi alle dinamiche evolutive del sistema ambientale e antropico, favorendo strategie e azioni volte alla mitigazione degli effetti prodotti dai cambiamenti climatici;
- promuovere lo sviluppo sostenibile, la coesione territoriale, l'equità sociale e la realizzazione del diritto all'abitazione;
- assicurare l'efficacia delle azioni di tutela del territorio e la sostenibilità degli interventi di trasformazione;
- assicurare la dotazione e la riqualificazione della città pubblica, quale complesso dei servizi, delle opere di urbanizzazione, delle aree destinate a verde pubblico e degli altri spazi pubblici, garantendo e migliorando l'accessibilità universale, la qualità e la fruibilità dei servizi, le condizioni di vita e di relazione e la coesione sociale;
- promuovere la trasformazione per funzioni economiche e/o sociali delle aree urbanizzate non più utilizzate o abbandonate;
- favorire la trasparenza, assicurare la semplificazione delle procedure, promuovere e garantire processi partecipativi alle scelte e decisioni assunte nella pianificazione, nel rispetto dei principi di collaborazione e buona fede;

CONSIDERATO che nell'ambito della suddetta norma:

- il quadro conoscitivo del territorio viene posto al centro delle azioni di pianificazione, in quanto documento fondamentale per predisporre la successiva componente strutturale e strategico-previsiva;
- la valutazione dello stato del territorio, dei processi evolutivi che lo caratterizzano, delle problematiche prevalenti, delle relazioni del territorio medesimo con il sistema urbano in cui si trova diventa elemento propedeutico alla definizione dei contenuti degli strumenti di pianificazione generale e attuativa;

CONSIDERATO a tal riguardo che l'Amministrazione Comunale ha, nel frattempo promosso, sin dal giugno 2024, l'avvio di un percorso partecipato ed aperto ai cittadini per lo sviluppo di un masterplan per la rigenerazione urbana dell'intero Viale della Vittoria, che ha poi trovato la sua concreta attuazione nel periodo intercorso tra i mesi di ottobre 2024 e marzo 2025 mediante l'organizzazione e lo svolgimento di tavoli di confronto, di una passeggiata di quartiere, di questionari di ascolto dei cittadini, di incontri ed assemblee pubbliche, da cui è emerso, tra l'altro, un ruolo significativo dell'area dell'ex Ospedale, quale area strategica che si attesta su di esso, di centrale importanza per il rilancio di una porzione vitale della città;

TENUTO CONTO che dalla elaborazione della sintesi dei tavoli di lavoro e delle attività svolte è stata costruita una visione di insieme dell'asse viario con suggerimenti condivisi da tenere in considerazione nella fase di progettazione e che da tale sintesi è emerso inoltre, per quanto riguarda l'area dell'ex Ospedale:

- il ruolo centrale della stessa quale grande vuoto urbano individuato come elemento caratterizzante ed occasione di rigenerazione urbana della città, vera e propria opportunità di riqualificazione del viale e di integrazione con il Corso Matteotti;
- l'esigenza di una sua rifunzionalizzazione e/o di un suo potenziamento, in primis come luogo pubblico cruciale per la città;
- la possibilità di un utilizzo di parte dell'area medesima come parcheggio scambiatore a servizio del Viale della Vittoria e del centro storico cittadino;
- la opportunità per un collegamento tra il viale medesimo ed il centro storico attraverso un sistema di spazi verdi;

RITENUTO necessario inoltre da parte dell'Amministrazione riprendere il percorso di revisione dello strumento urbanistico generale vista la necessità, a distanza di più di 15 anni dalla sua approvazione, di adeguare lo stesso rispetto al tema centrale ed emergente della rigenerazione urbana e dell'adattamento ai cambiamenti climatici;

RICHIAMATO in tal senso anche l'atto di Giunta Comunale n 288 del 22/10/2024 con il quale l'Amministrazione ha manifestato l'opportunità di avviare nel contempo un percorso di progettazione del PUG, presentando domanda di accesso ad appositi fondi messi a disposizione della Regione Marche;

CONSIDERATO che con il presente atto si propone di avviare anche un percorso di revisione urbanistica di una parte centrale e strategica della città, articolata ed irrisolta, ma di grande rilevanza sia per la rigenerazione dell'intero settore a nord del centro storico cittadino (Viale della Vittoria) sia per il ruolo di connessione con il centro storico medesimo;

RITENUTO da parte dell'Amministrazione Comunale far tesoro degli esiti del suddetto percorso partecipativo per avviare un nuovo percorso aperto alla città per la revisione dello strumento urbanistico generale relativamente all'area ex Ospedale che:

- crei un quadro conoscitivo dell'ambito urbano da riqualificare e valorizzare, nonché delle sue relazioni con il contesto circostante relativamente al sistema della città pubblica ma anche rispetto alle connessioni di tipo infrastrutturale, ambientale, funzionale e di servizio con il resto del territorio;
- superi le attuali previsioni del Piano di Recupero di iniziativa pubblica vigente, approvato nel 2005 e mai convenzionato;
- costituisca la nuova regola urbanistica per i futuri interventi di recupero e riqualificazione dell'area che tenga conto dei contributi della fase partecipativa;

- dia attuazione alle finalità enunciate nella suddetta normativa urbanistica regionale;

RITENUTO nel contempo necessario rafforzare e condividere tale percorso pubblico anche con l'AST Marche, proprietaria per il 88% circa delle aree coinvolte, la quale ha mostrato, da contatti preliminari intercorsi con l'Amministrazione Comunale, interesse ad avere un ruolo attivo nell'ambito del percorso medesimo al fine di definire linee di indirizzo e di sviluppo condivise e creare le condizioni per valorizzare il proprio patrimonio;

TENUTO CONTO, data la complessità e strategicità di questa parte di città, che l'Area Urbanistica Edilizia Ambiente e Sviluppo Economico non dispone delle necessarie risorse umane e strumentali in grado di gestire da un lato il processo partecipativo, dall'altro di elaborare la proposta di revisione dello strumento urbanistico generale per la medesima parte di città in base agli esiti del suddetto processo e secondo i criteri e le finalità dettate dalla nuova normativa urbanistica;

RITENUTO necessario pertanto che vengano individuate, secondo le procedure previste dal vigente Codice dei Contratti (Dlgs 36/2023), le professionalità necessarie a sviluppare e gestire le suddette attività;

VISTO il protocollo d'intesa tra Comune di Jesi e UNIVPM approvato il 10/07/2025 dalla Segreteria del Dipartimento di Ingegneria Civile, Edile e Architettura (DICEA) dell'UNIVPM, nonché dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 230 del 15/07/2025, con il quale, tra l'altro si stabilisce una collaborazione tra i due enti per diverse attività intersettoriali tra le quali si evidenzia in particolare:

- la gestione sostenibile del territorio, riduzione del rischio e promozione della qualità dell'ambiente anche in ambito urbano;
- la pianificazione e progettazione del territorio in relazione alle politiche urbanistico-ambientali con particolare attenzione allo sviluppo di strategie di adattamento al cambiamento climatico;
- la pianificazione e la progettazione per l'elaborazione di strategie metaprogettuali per favorire processi di rigenerazione urbana, lo sviluppo di studi specifici sui temi della rigenerazione urbana "bottom-up" e degli strumenti partecipativi per la rigenerazione urbana;
- attività di facilitazione dei processi partecipativi ed altri temi individuati di comune accordo;

DATO ATTO che lo schema di protocollo d'intesa, approvato dalla Giunta Comunale con proprio atto n. 230 del 15/07/2025 e dagli organi competenti dell'UNIVPM in data 10.07.2025 (in DICEA) e in data 28/07/2025 (in CDA), è stato sottoscritto dai rappresentanti dei due enti in data 04.08.2025;

CONSIDERATO che nella medesima Deliberazione di Giunta n. 230/2025 è stabilito che spetta alle singole aree del Comune attivare le procedure di avvio delle attività e dei servizi anche mediante specifici accordi attuativi da stipulare tra il Comune e l'UNIVPM, con i relativi impegni finanziari;

RITENUTO opportuno sin da ora attivare pertanto:

- uno specifico accordo attuativo con UNIVPM con la finalità di avviare un percorso partecipativo finalizzato ad esplorare strategie di rigenerazione urbana delle aree relative al sedime dell'ex Ospedale Civico di Viale della Vittoria e delle aree limitrofe;

- le procedure necessarie per l'avvio delle attività di revisione e progettazione urbanistica dell'area in questione, da inquadrare nell'ambito di un processo complesso e multisettoriale di vera e propria rigenerazione urbana che miri a trasformare gli spazi urbani tenendo in considerazione non solo gli aspetti fisici e spaziali ma anche quelli sociali, economici ed ambientali, per una città più vivibile, inclusiva e sicura;

DATO ATTO inoltre che l'impegno economico per le suddette attività, che si svolgeranno in parte nel 2025, in parte nel 2026, è stimato complessivamente in € 95.000,00 e trova copertura al capitolo 0801.13.521 del Bilancio di previsione 2025/2027 annualità 2025 e 2026;

**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 esprimere quale atto di indirizzo, per i motivi indicati nelle premesse del documento istruttorio, una valutazione favorevole in merito all'avvio del percorso pianificatorio partecipativo finalizzato:

- ad approfondire i temi di un masterplan dell'area ex Ospedale Civico di Viale della Vittoria (variante parziale al Piano Regolatore Generale) così come riportati nelle premesse del documento istruttorio;

- a tradurre i temi di cui al punto precedente in una proposta di variante allo strumento urbanistico generale relativo alla medesima area che:

- crei un quadro conoscitivo dell'ambito urbano da riqualificare e valorizzare, nonché delle sue relazioni con il contesto circostante;
- superi le attuali previsioni del Piano di Recupero di iniziativa pubblica vigente;
- costituisca la nuova regola urbanistica per i futuri interventi di recupero e riqualificazione dell'area;
- dia attuazione alle finalità enunciate nella suddetta normativa urbanistica;
- recepisca le indicazioni che emergeranno dal percorso partecipativo suddetto;

3) di coinvolgere nel percorso urbanistico partecipato anche l'AST Marche in qualità di proprietario, per l'88%, delle aree interessate;

4) di demandare al Dirigente dell'Area Urbanistica Edilizia Ambiente e Sviluppo Economico l'adozione di tutti gli atti connessi e conseguenti all'approvazione del presente atto, ivi compresi:

- la definizione ed attivazione, una volta stipulato il protocollo di intesa approvato dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 230 del 15/07/2025, di un accordo attuativo tra Comune di Jesi e UNIVPM per la gestione del processo partecipativo di cui al precedente punto 2);

- l'attivazione delle procedure per l'affidamento dell'incarico professionale per la predisposizione degli elaborati del masterplan dell'area ex Ospedale Civico di Viale della Vittoria (variante parziale al Piano Regolatore Generale) di cui al precedente punto 2);

5) di dare atto che l'impegno economico per le suddette attività, che si svolgeranno in parte nel 2025, in parte nel 2026, è stimato complessivamente in € 95.000,00 e trova copertura al capitolo 0801.13.521 del Bilancio di previsione 2025/2027 annualità 2025 e 2026;

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

7) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile stante la necessità di avviare quanto previsto al precedente punto 4) 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 Vice Segretario
Dott. Mauro Torelli
(atto sottoscritto digitalmente)