



COMUNE DI JESI

C.F. e P.I. 00135880425 - P.zza Indipendenza, 1 - 60035 Jesi (AN) - Tel. 0731

5204

AREA URBANISTICA EDILIZIA AMBIENTE E SVILUPPO ECONOMICO
Servizio Assetto del Territorio e Tutela del Paesaggio

Pratica n°152/2025/CERT
Riscontro al prot. n° 73720 del 04/11/2025

Marca da bollo
da € 16,00
Identificativo:
01250051850309
del 01/08/2025

Certificato di Destinazione Urbanistica

D.P.R. n. 380 del 06/06/2001

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

IL RESPONSABILE

VISTA la richiesta presentata dal Sig. STRONATI MASSIMO protocollo comunale n. 73720 del 04/11/2025 diretta ad ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni;

VISTA la documentazione integrativa trasmessa in data 13/11/2025;

VISTO il Decreto Dirigenziale n. 15 del 31/01/2024 relativa all'incarico di Posizione Organizzativa relativa al Servizio Assetto del Territorio e Tutela del Paesaggio;

VISTI gli atti d'ufficio;

VISTO l'art. 16 della L.R. n. 17 del 20/04/2015;

C E R T I F I C A

CHE l'area sita in Jesi evidenziata nella planimetria allegata al presente certificato, descritta al catasto del Comune di Jesi come di seguito specificato:

- Catasto: Terreni, Foglio: 6, Particella: 266
- Catasto: Terreni, Foglio: 9, Particella: 204

1. è individuata nel P.R.G. vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°227 del 19/12/2008 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche n°2 del 15/01/2009 e con Delibera del Consiglio Comunale n°140 del 26/06/2009 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche n°78 del 20/08/2009 e successive varianti:

- parte in M "infrastrutture e attrezzature per la mobilità" (art. 72 delle NTA) – area M3.1 "Interporto" (art. 75 delle NTA);



COMUNE DI JESI

C.F. e P.I. 00135880425 - P.zza Indipendenza, 1 - 60035 Jesi (AN) - Tel. 0731

5204

- parte residuale in M “infrastrutture e attrezzature per la mobilità” (art. 72 delle NTA) – area M1 “Ciclovia turistica dell’Esino”.

Parte residuale dell’area è interessata da “Aree di rispetto delle ferrovie” (art. 74 delle NTA).

Ai sensi dell'art. 4 delle NTA del PRG vigente la classificazione "M3.1" corrisponde alla zona omogenea "D" di cui ex art. 2 del Decreto interministeriale n. 1444/68.

2. è individuata nel Piano Attuativo denominato “Variante al Progetto per il Sistema Interportuale di Jesi” approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 240 del 28/09/2022:

- parte in “A – area terminal ferroviario – container” (art. 7 delle NTA);
- parte in “B – area per intermodalità e insediamenti produttivi” (art. 8 delle NTA);
- parte in “area a verde e di rispetto” (art. 11 delle NTA);
- parte residuale in “aree stradali a servizio insediamento” (art. 13 delle NTA);

L'area ricade all'interno dell' ATO "V" – in parte "fascia della continuità naturalistica" del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ancona.

L'area ricade in zona tutelata ai sensi dell’art.136 (lett. c, d) del Dlgs 42/04 e ss.mm.ii. (origine della tutela: ex D.M.31/07/85).

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il presente certificato, rilasciato in bollo per gli usi consentiti dalla Legge, ha validità di un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Allegati:

- stralcio NTA del PRG relativo alle aree interessate
- stralcio NTA della “Variante al Progetto per il Sistema Interportuale di Jesi” relativo alle
- aree interessate.
- estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate

Jesi lì 18.11.2025

IL FUNZIONARIO ISTRUTTORE

Ing. Sonia Bastari

(doc. firmato digitalmente)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. Daniela Vitali

(doc. firmato digitalmente)



Allegato: stralcio NTA del PRG relativo alle aree interessate

Art. 72 – Infrastrutture e attrezzature per la mobilità M

(articolo modificato con Delibere di C. C. n. 111 del 21/06/2018 e n. 113 del 30/07/2020)

Gli ambiti destinati a infrastrutture e attrezzature per la mobilità M si articolano in: Strade, piazze e larghi M1, Ferrovie e scali ferroviari M2, Attrezzature M3.

Le aree destinate a Attrezzature M3 si articolano ulteriormente in: Interporto M3.1, Parcheggi a standard M3.2, Stazioni ferroviarie e metropolitane M3.3, Stazione delle autolinee M3.4, Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti M3.5.

Nelle aree verdi valgono le disposizioni di cui all'art. 11 delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione.

Negli edifici esistenti all'interno delle aree M3.3 sono consentiti usi connessi e complementari alla destinazione principale di pubblico interesse riconducibili al terziario diffuso.

Nelle aree M3.4 oltre all'uso a parcheggio è ammessa la realizzazione di strutture quali pensiline e/o sale di attesa nonché attrezzature complementari per la fruibilità dello spazio pubblico (servizi igienici, pubblici esercizi e rivendite di quotidiani e periodici).

Art. 74 – Aree di rispetto delle ferrovie

Lungo i tracciati ferroviari la tavola 5p individua cartograficamente i relativi ambiti di rispetto a mezzo di specifiche fasce. Le aree comprese entro tali fasce sono inedificabili. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le aree di rispetto possono essere utilizzate come sede delle relative infrastrutture e di loro eventuali ampliamenti, nonché di impianti di arredo.

Art. 75 – Interporto M3.1

(articolo modificato con Delibera di G. C. n. 240 del 28/09/2022)

1. All'interno del perimetro M3.1 si applica la disciplina di cui al Piano Attuativo denominato "Variante al Progetto per il Sistema Interportuale di Jesi" approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 240 del 28/09/2022.
2. Per l'attuazione della zona M3.1- ampliamento Interporto, oltre all'obbligatorio rispetto della vigente normativa in materia di tutela delle acque, si prescrive di adottare i più opportuni accorgimenti atti a impedire l'inquinamento, anche accidentale, dei corpi idrici recettori. A tal fine, nelle suddette zone, dovrà prevedersi la posa in opera di piezometri e la realizzazione di pozzi per il controllo periodico della qualità delle acque.



**Allegato: stralcio NTA della “Variante al Progetto per il Sistema Interportuale di Jesi”
relativo alle
aree interessate**

VARIANTE PROGETTO PRELIMINARE

Art. 7 - A) AREA TERMINAL FERROVIARIO – CONTAINER

Testo di progetto:

1. L'area in oggetto è destinata alla realizzazione della rete e dei servizi di movimentazione dei container, dei materiali, dei prodotti e delle merci con i relativi piazzali di deposito e movimentazione degli stessi.
2. A tale area si collega inoltre il sistema dei binari che potranno comunque essere realizzati anche all'interno delle zone di cui al successivo articolo 8.
3. Nelle aree terminal ferroviario- container e nei relativi piazzali non sono ammessi edifici o costruzioni ad eccezione:
 - di box di sorveglianza e guardiana e controllo movimentazione merci e relativi servizi igienici;
 - degli interventi edilizi minori in conformità alle NTA del PRG;
 - di attrezzature ed impianti connessi e funzionali con il trasporto intermodale e di silos e manufatti assimilabili da adibire allo stoccaggio di prodotti sfusi.
 - La superficie coperta attribuita a tali manufatti all'interno del piazzale terminal è pari a 50 mq. Ulteriori superfici dovranno essere acquistate e decurtate, in pari misura, dalla superficie coperta autorizzata in area per intermodalità e insediamenti produttivi e depositi all'aperto all'interno del medesimo comparto 1 o altri comparti, affinché il bilancio delle superfici coperte complessivo risulti invariato.

L'altezza massima consentita è pari a 15 m.

Il posizionamento delle costruzioni sarà limitato alle aree campite come Area Terminal Ferroviario Container nella Tavola INQ_ZON_010.

Fermo restando il punto 5 del precedente art. 4 la distanza minima dalla viabilità principale non potrà essere inferiore a ml.10,00.

 - Il trasbordo dei prodotti dai silos dovrà avvenire mediante tramogge chiuse. Durante le operazioni di carico e scarico all'interno dei silos di materiale polverulento, dovranno essere adottate tutte le misure necessarie per ridurre e/o eliminare le eventuali emissioni di polveri in atmosfera.
4. Il tracciato dei binari potrà subire delle modeste variazioni richieste da esigenze di particolari allineamenti, purché nel rispetto dei raggi minimi di curvatura adottati che non potranno essere ridotti.
5. All'area terminal ferroviario - container è riservata una superficie non inferiore al 20 % della superficie fondiaria complessiva.



COMUNE DI JESI

C.F. e P.I. 00135880425 - P.zza Indipendenza, 1 - 60035 Jesi (AN) - Tel. 0731

5204

Art. 8 - B) AREA PER INTERMODALITÀ E INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DEPOSITI ALL'APERTO

Testo di progetto:

In coerenza agli usi consentiti al precedente art. 6, in tali aree è consentito l'insediamento di:

- magazzini e depositi finalizzati all'attività di raccolta e distribuzione delle merci con intermodalità ferro-gomma o gomma-gomma;
- uffici connessi per singoli spedizionieri o ditte di trasporto;
- tutte le destinazioni cui alla lettera A ed alla lettera B del precedente art. 6.

La superficie fondiaria destinata all'insediamento intermodale e produttivo è individuata dalla Superficie Fondiaria (Sf) complessiva depurata dall'area terminal ferroviario - containers e delle aree di cui agli articoli 9 e 10.

Nelle aree di cui al presente articolo si applicano i seguenti indici:

- 1) RC max – rapporto di copertura consentito superficie coperta / superficie fondiaria intermodale
RC max = 0,35 mq/mq del lotto complessivo

Nel caso di più interventi nei vari comparti, il 50% della SC ammessa può essere conglobata nel primo intervento (o secondo, etc.) e la differenza negli altri interventi.

Tale norma è valida per tutti gli usi consentiti.

- 2) H max – Altezza massima degli edifici

Per i Comparti n.1-3-4-6 l'altezza dei diversi fronti dell'edificio delimitata, in caso di coperture piane, inferiormente dalla quota del terreno a sistemazione definitiva (esclusi eventuali dislivelli, per un'altezza non superiore a 1,30 ml, dovuti alla presenza di bocche di carico) e superiormente dalle strutture perimetrali, esclusi eventuali parapetti, non può superare i 15 ml. Per il Comparto 2 l'altezza non può superare i 26,50 ml.

Per i comparti 5-7 e 8 le altezze massime degli edifici, anche in caso di ristrutturazione e/o ampliamento, non possono superare quelli degli edifici principali esistenti.

Ai sensi del vigente Regolamento Edilizio Comunale le altezze massime degli edifici previste dal Presente Piano sono incrementate delle altezze necessarie alla realizzazione dei vani scala, dei fine corsa, degli ascensori, delle attrezzature, delle canne fumarie e dei volumi tecnici qualora emergenti dalla copertura.

Per i Comparti n.1-3-4-6 in corrispondenza delle diverse pareti di prospetto dell'edificio non sono consentiti riporti di terreno maggiori di 1,50 ml rispetto alla sua conformazione originaria. Per il Comparto 2 tali riporti non possono essere maggiori di 1,75 ml.



COMUNE DI JESI

C.F. e P.I. 00135880425 - P.zza Indipendenza, 1 - 60035 Jesi (AN) - Tel. 0731

5204

Art. 11 - AREE A VERDE E DI RISPETTO

Testo di progetto:

La superficie a verde e di rispetto dovrà assolvere alla duplice funzione di schermatura delle attrezzature e degli impianti e di filtro per i rumori connessi con lo svolgimento dell'attività oltre che di ombreggiamento e di filtro frangivento.

Le superfici a prato saranno realizzate con miscugli di sementi rustiche che garantiscono una resistenza alla siccità e richiedono modeste manutenzioni e pochi sfalci all'anno.

Le aree non interessate dalla urbanizzazione saranno lasciate alle quote attuali del piano di campagna e raccordate con scarpate molto dolci ai rilevati dei piazzali e dalle strade sopraelevate rispetto al piano attuale. Nella redazione dei progetti esecutivi dovrà essere valutata la possibilità di conservare le specie arboree, ubicate nelle aree destinate a verde, che rappresentano memoria dell'organizzazione agricola. Tutte le alberature che saranno messe a dimora saranno scelte tra le essenze autoctone più diffuse.

La distribuzione delle essenze potranno essere meglio definite in sede di progetto esecutivo con studio botanico-vegetazionale, tenendo conto del Progetto di rinaturalizzazione redatto in ottemperanza ai decreti V.I.A. vigenti al momento dell'approvazione della variante.

All'interno delle aree a verde è consentita la realizzazione di piste ciclabili e delle relative attrezzature ed arredi urbani strettamente connessi, nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti.

Come indicato al Titolo III - DESTINAZIONI D'USO E STANDARDS - all'art. 5 - Superficie Territoriale e Superficie Fondiaria: l'area destinata a verde e di rispetto è fissata nel limite minimo dello 0,35 da PRG e nel limite minimo dello 0,38 mq/mq da Decreto VIA vigente, della Superficie Territoriale (St).

Il rispetto dello standard urbanistico del verde sarà calcolato sulla superficie territoriale complessiva e non per singolo comparto.

Il contributo di ogni comparto al rispetto dello standard complessivo di verde è stabilito nella misura indicata nella tabella della tavola INQ-ZON_010 della Variante.

Viene fatto obbligo che la realizzazione del verde con relative prescrizioni sarà gestita, come peraltro richiesto dal Ministero dell'Ambiente, da un Consorzio obbligatorio a cui dovranno aderire tutti i proprietari.

Art. 13 - RETI TECNOLOGICHE E STRADE

Testo di progetto:

Tutte le opere riguardanti le strade e le reti tecnologiche come: acquedotto, gas-metano, elettrico, pubblica illuminazione, fognature, sono state realizzate da Interporto.

Le opere di collegamento e complementari relative alle reti tecnologiche ed agli impianti quali acquedotto, gas-metano, elettrico, pubblica illuminazione, fognature, non ancora eseguite saranno realizzate dai proprietari di ogni comparto con allaccio alle linee principali esistenti, previo pagamento a Interporto per l'uso delle strade esistenti e allaccio alle reti tecnologiche esistenti, secondo i costi e le modalità già concordati tra le parti.

La strada di raccordo sul Comparto 4, già previsto nel progetto originario ma mai realizzata, dovrà essere realizzata con le stesse caratteristiche costruttive di quelle esistenti nelle strade limitrofe costruite da Interporto, dal proprietario del Comparto 2.

Le aiuole spartitraffico sulla strada esistente confinante dovranno essere realizzate soltanto dopo il completamento della suddetta strada di raccordo e dopo la cessione a Interporto.



COMUNE DI JESI

C.F. e P.I. 00135880425 - P.zza Indipendenza, 1 - 60035 Jesi (AN) - Tel. 0731

5201

Ogni Comparto potrà essere attivato solo previa corresponsione a favore di Interporto Marche del prezzo per la costituzione delle servitù e adesione al Regolamento d'Uso.

Tutto il complesso delle reti sarà completato anche mediante stralci funzionali commisurati alle esigenze dei singoli comparti in maniera da assicurarne la piena funzionalità. I relativi oneri saranno a carico dei singoli Comparti che faranno richiesta dell'adeguamento funzionale.

Interporto Marche, dopo l'approvazione delle presenti N.T.A da parte del Comune di Jesi e successivamente alla remunerazione delle servitù, autorizza e consente l'esecuzione dei lavori oggetto di servitù con semplice comunicazione di inizio lavori.



COMUNE DI JESI

C.F. e P.I. 00135880425 - P.zza Indipendenza, 1 - 60035 Jesi (AN) - Tel. 0731

5204

Allegato: estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate



