



Regolamento Edilizio Comunale ed allegati

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 31.03.2022

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

Indice generale

PARTE PRIMA. PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL' ATTIVITA' EDILIZIA.....	4
1. FINALITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	4
2. OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	4
3. RINVII A NORME VIGENTI.....	4
PARTE SECONDA. DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....	5
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....	5
CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI.....	5
Articolo 1 - Composizione, compiti e modalità di funzionamento.....	5
1.1 Sportello unico edilizia.....	5
1.2 Sportello unico attività produttive.....	5
1.3 Commissione locale per il paesaggio.....	5
Articolo 2 - Modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale.....	5
Articolo 3- Modalità di coordinamento con il SUAP.....	5
CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI.....	6
Articolo 4 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.....	6
Articolo 5 - Certificato di destinazione urbanistica.....	6
Articolo 6 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.....	6
Articolo 7 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	7
Articolo 8 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni.....	7
Articolo 9- Pareri preventivi.....	8
Articolo 10 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia.....	8
Articolo 11 -Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.....	9
Articolo 12 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti.....	9
Articolo 13 Concorsi di urbanistica e di architettura.....	9
TITOLO II DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	10
CAPO I NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	10
Articolo 14 Comunicazioni d'inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni.....	10
Articolo 15 - Comunicazioni di fine lavori.....	11
Articolo 16 - Occupazione di suolo pubblico.....	11
Articolo 17 - Comunicazioni di avvio delle opere di bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.....	11
CAPO II NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	12
Articolo 18- Principi generali dell'esecuzione dei lavori.....	12
Articolo 19 - Punti fissi di linea e di livello.....	12
Articolo 20- Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.....	12
Articolo 21 - Cartelli di cantiere.....	13
Articolo 22 Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....	13
Articolo 23 - Misure di cantiere ed eventuali tolleranze.....	13
Articolo 24 - Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera.....	14
Articolo 25 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica di ritrovamenti di ordigni bellici.....	14
Articolo 26 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	14
TITOLO III DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....	15
CAPO I DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO.....	15

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

Articolo 27 - Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici.....	15
Articolo 28 - Requisiti prestazionali degli edifici.....	15
Articolo 29 - Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale.....	15
Articolo 30 - Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti.....	16
Articolo 31 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon.....	16
Articolo 32 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo, terziario diffuso e attività produttive.....	16
32.1 Locali ad uso abitativo (qualità dei locali di abitazione).....	17
32.1.1. Configurazione e localizzazione.....	17
a) Altezza utile dei locali.....	17
b) Rapporti dimensionali dei locali utili.....	18
c) Localizzazione dei locali.....	18
32.1.2. Distribuzione e destinazione degli spazi.....	18
32.1.3. Aerazione e illuminazione.....	19
32.2 TERZIARIO DIFFUSO e ATTIVITA' PRODUTTIVE.....	19
32.2.1. Configurazione e localizzazione degli spazi.....	19
a) Altezza utile dei locali.....	19
b) Localizzazione dei locali.....	20
32.2.2 Distribuzione e destinazione degli spazi.....	20
32.2.3 Aerazione e illuminazione.....	20
Articolo 33- Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita").....	21
Articolo 34 - Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.....	21
CAPO II DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI E DI USO PUBBLICO.....	22
Articolo 35 - Strade.....	22
Articolo 36- Portici.....	23
Articolo 37-Piste ciclabili.....	23
Articolo 38 - Aree per parcheggio.....	24
Articolo 39 - Piazze e aree pedonalizzate.....	24
Articolo 40 - Passaggi pedonali e marciapiedi.....	25
Articolo 41 - Passi carrai ed uscite per autorimesse.....	25
Articolo 42 - Chioschi/dehors su suolo pubblico.....	26
Articolo 43 - Servitù pubbliche di passaggio su suolo pubblico e privato.....	26
Articolo 44 - Recinzioni.....	27
Articolo 45 - Numerazione civica.....	27
CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE.....	28
Articolo 46- Aree verdi.....	28
Articolo 47 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.....	28
Articolo 48 - Orti urbani.....	29
Articolo 49 - Parchi e percorsi in territorio rurale.....	29
Articolo 50- Sentieri.....	29
Articolo 51 -Tutela del suolo e del sottosuolo.....	29
CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE.....	30
Articolo 52 Approvvigionamento idrico.....	30
Articolo 53 - Depurazione e smaltimento delle acque.....	31
Articolo 54 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....	31
Articolo 55 - Distribuzione dell'energia elettrica.....	31
Articolo 56- Distribuzione del gas.....	31

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

Articolo 57- Ricarica dei veicoli elettrici.....	32
Articolo 58- Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento.....	32
Articolo 59 -Telecomunicazioni.....	32
CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....	34
Articolo 60 -Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	34
60.1 Modalità di mantenimento dello stato di conservazione dei luoghi, fauna.....	35
Articolo 61-Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	36
Articolo 62 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.....	37
Articolo 63 - Allineamenti.....	38
Articolo 64- Piano del colore.....	38
Articolo 65 - Coperture degli edifici.....	38
Articolo 66 -Illuminazione pubblica.....	38
Articolo 67 -Griglie ed intercapedini.....	39
Articolo 68 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici.....	39
Articolo 69 - Serramenti esterni degli edifici.....	40
Articolo 70 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe.....	40
Articolo 71 -Cartelloni pubblicitari.....	40
Articolo 72 - Muri di cinta.....	40
Articolo 73 - Beni culturali e edifici storici.....	40
Articolo 74 - Cimiteri monumentali e storici.....	41
Articolo 75 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.....	41
CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI.....	41
Articolo 76 - Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche.....	41
Articolo 77 - Serre bioclimatiche.....	42
Articolo 78 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....	42
Articolo 79 -Coperture, canali di gronda e pluviali.....	42
Articolo 80 -Strade e passaggi privati e cortili.....	42
Articolo 81 - Cavedi, pozzi luce e chiostrine.....	42
Articolo 82 -Intercapedini e griglie di aerazione.....	43
Articolo 84 -Materiali, tecniche costruttive degli edifici.....	43
Articolo 85 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza.....	43
Articolo 86 - Piscine.....	43
Articolo 87 - Altre opere di corredo agli edifici.....	43
TITOLO IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....	44
Articolo 88 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.....	44
Articolo 89 -Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.....	44
Articolo 90 -Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.....	44
TITOLO V NORME TRANSITORIE.....	45
Articolo 91- Aggiornamento del regolamento edilizio.....	45
Articolo 92 - Disposizioni transitorie.....	45

PARTE PRIMA. PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL' ATTIVITA' EDILIZIA

1. FINALITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Le norme del presente Regolamento sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio e una migliore qualità di vita, nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico – sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, anche da parte di persone disabili, nonché a garantire la tutela di valori architettonici ed ambientali, il decoro e lo sviluppo sostenibile correlati all'attività edilizia perseguendo obiettivi di semplificazione, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa.

2. OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Regolamento ha per oggetto la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedurali.

In particolare il Regolamento Edilizio, unitamente alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente P.R.G., definisce:

- a) i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità della loro misura;
- b) i tipi d'uso ritenuti significativi ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;
- c) le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando, a questo proposito, anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
- d) le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e le dotazioni ambientali e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
- e) le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi;
- f) le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio compreso lo svolgimento delle attività subdelegate al Comune in materia paesaggistica;
- g) i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici e ambientali di particolare interesse edilizio.
- h) le raccomandazioni operative atte a precisare e dettagliare alcuni aspetti del presente Regolamento.

3. RINVII A NORME VIGENTI

Per gli aspetti di interesse dei procedimenti urbanistici ed edilizi, si intendono qui recepite tutte le disposizioni normative di emanazione statale e regionale incidenti sugli usi e trasformazioni del territorio, nonché sull'attività edilizia disponibili e consultabili nei siti web della Regione Marche¹ e del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti² che ne gestiranno l'aggiornamento.

¹http://www.regione.marche.it/Regione-Utile/Paesaggio-Territorio-Urbanistica-Genio-Civile/Urbanistica#12751_Intesa-regolamento-EdilizioTipo

² <https://www.mit.gov.it/comunicazione/news/ladozione-del-regolamento-edilizio-tipo-ret>

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

PARTE SECONDA. DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Articolo 1 - Composizione, compiti e modalità di funzionamento

1.1 Sportello unico edilizia

1. Il Comune ha istituito lo Sportello Unico per l'Edilizia, di seguito denominato SUE, per le cui competenze e funzioni si rimanda a quanto previsto dalla normativa vigente³ e dal Regolamento comunale di organizzazione e funzionamento del SUE⁴.

1.2 Sportello unico attività produttive

1. Il Comune ha istituito lo Sportello Unico per le Attività Produttive, di seguito denominato SUAP, per le cui competenze e funzioni si rimanda a quanto previsto dalla normativa vigente⁵ e dal Regolamento comunale di organizzazione e funzionamento del SUAP⁶.

1.3 Commissione locale per il paesaggio

1. Il Comune ai sensi di quanto previsto dalla normativa vigente⁷ non ha istituito la Commissione Locale per il Paesaggio.

Articolo 2 - Modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale

1. Tutte le istanze, segnalazioni e comunicazioni indirizzate al SUE devono essere in formato digitale ed inoltrate per il tramite del Portale Web dedicato il cui link è raggiungibile dal sito istituzionale del Comune.
2. È consentita la trasmissione in forma cartacea e/o pec per i procedimenti per i quali non è ancora attiva la modalità telematica.
3. I documenti di cui al comma 1 dovranno essere corredati da tutti gli allegati obbligatori indicati all'Allegato B del presente Regolamento, puntualmente riproposti nell'apposita modulistica e previsti nella normativa vigente in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento.

Articolo 3- Modalità di coordinamento con il SUAP

1. Al SUE competono in via esclusiva e diretta tutti i procedimenti edilizi non inerenti le attività produttive e di prestazione di servizi, comprendendo gli adempimenti in materia edilizia, urbanistica ed amministrativa, secondo la normativa vigente⁸.
2. Per i procedimenti del SUAP che prevedono lavori edili assoggettati a titolo abilitativo edilizio, nei casi di interventi assoggettati a Permesso di Costruire il SUE provvederà a rilasciare il Parere di Conformità urbanistico-edilizia e nei casi di interventi assoggettati alle autocertificazioni (CILA, SCIA

3 art. 5 del D.P.R. 06.06.2021 n.380

4 Regolamento ad oggi vigente approvato con delibera G.C. n. 24 del 24/02/2004 salvo s.m.i.

5 art. 2 e 4 del D.P.R. 07.09.2010 n. 160

6 Regolamento ad oggi vigente approvato con delibera C.C. n. 175 del 25.06.1999 salvo s.m.i.

7 Decreto Dirigenziale n°31 del 11/12/2008 relativo alla nomina del tecnico istruttore responsabile del procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 4 della L. R. 34/2008;

8 art 5 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

o PAS) a rilasciare, ove richiesto, nota dell'avvenuta verifica dell'Asseverazione di Conformità urbanistico-edilizia, nei modi e tempi stabiliti dal procedimento SUAP.

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Articolo 4 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. L'annullamento d'ufficio in autotutela con efficacia retroattiva, di un provvedimento è disciplinato dalla normativa vigente⁹.
2. A seguito dell'emanazione di un provvedimento di diniego è possibile presentare una nuova istanza correlata con atti e documenti tendenti a rimuovere le cause che hanno comportato l'emanazione dell'atto di diniego. In tal caso viene attivato un nuovo procedimento.

Articolo 5 - Certificato di destinazione urbanistica

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla normativa vigente¹⁰ attesta la destinazione urbanistica di un'area, come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente e adottata.
2. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica è presentata dall'interessato, anche in forma digitale, utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente e preferibilmente inoltrata per il tramite del Portale Web dedicato il cui link è raggiungibile dal sito istituzionale del Comune.
3. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato secondo le modalità previste dalla normativa vigente.¹¹

Articolo 6 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. Il Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale, su istanza del titolare presentata prima della scadenza del Permesso di Costruire, può concedere con provvedimento motivato una proroga secondo quanto previsto dalla normativa vigente¹².
2. Allo scadere dei termini¹³ di efficacia del Permesso di Costruire, in attesa del rilascio del provvedimento di proroga, i lavori dovranno essere sospesi.
3. Nel caso in cui non ricorrano i presupposti per la proroga ed intervenga la decadenza, è possibile presentare istanza di rinnovo del Permesso di Costruire riproponendo lo stesso progetto integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative di settore. All'istanza deve essere allegata la relazione tecnica e gli elaborati descrittivi delle opere che ancora risultino da eseguire compresa un'adeguata documentazione fotografica. Nel caso in cui i lavori non siano iniziati non è necessario depositare nuovamente la documentazione già prodotta.
4. Il rinnovo è subordinato alla verifica della conformità delle opere alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rinnovo stesso.
5. Nel caso di titoli abilitativi asseverati (CILA, SCIA) per la realizzazione della parte dei lavori non ultimata nel termine di validità degli stessi, il titolare dovrà presentare il corrispondente nuovo titolo abilitativo, previo ricalcolo del contributo di costruzione eventualmente dovuto a cui deve essere detratto quanto già versato.
6. Il rinnovo del Permesso di Costruire potrà essere presentato anche preventivamente e comunque non prima di 30 gg. dalla scadenza del termine di validità di quello originario.

⁹ art. 21-nonies della L. 07.08.1990 n.241

¹⁰ art.16 della L.R. 20.04.2015 n. 17, art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380

¹¹ art. 30 comma 3 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380

¹² art. 15 D.P.R. 06.06.2001 n. 380

¹³ art.15 comma 2 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

7. Ai fini della proroga e rinnovo dei titoli abilitativi, la definizione di lavori ultimati è contenuta nell'art. 15 del presente Regolamento.
8. Per la definizione di edificio ultimato si rimanda alla normativa vigente¹⁴.

Articolo 7 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni igieniche e/o di sicurezza necessarie per la loro agibilità, in mancanza delle quali, possono essere dichiarati inagibili ai sensi di quanto previsto dalla normativa vigente¹⁵.
2. Sono principi generali di salubrità, igiene e sicurezza degli edifici e condizioni essenziali di utilizzo degli immobili:
 - a) la sicurezza statica o antincendio dell'immobile o la sicurezza degli impianti;
 - b) l'assenza di umidità nelle murature;
 - c) la presenza d'impianto di smaltimento reflui;
 - d) la presenza di condizioni di approvvigionamento idrico ed energetico e di funzionamento dei relativi impianti.
3. Si definisce inagibile l'edificio, l'unità immobiliare o parte di essa per la quale venga a mancare almeno uno dei requisiti sottoelencati:
 - a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - b) alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione, quali ad esempio garage, stalle, cantine, edifici al grezzo, ecc.);
 - c) insufficienti requisiti di superficie, di altezza, di aerazione, di ventilazione ed illuminazione;
 - d) insalubrità dei locali (umidità ecc.);
 - e) mancata disponibilità di acqua potabile;
 - f) assenza di servizi igienici;
 - g) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
 - h) mancata rispondenza alle normative vigenti in materia di impianti (gas, energia elettrica, ecc.).
4. Il Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale, previa verifica dello stato dei luoghi da parte dell'ufficio/Ente competente, dichiara l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopracitati requisiti e ne sospende l'uso fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità, salvo il caso di situazioni straordinarie, contingibili e urgenti, per le quali si procede con Ordinanza Sindacale.
5. Nel caso in cui la carenza dei sopra citati requisiti di agibilità sia superabile con modesti interventi o modeste opere di adeguamento, il Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale, se del caso in accordo con l'Autorità competente, fissa un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale, provvede alla sospensione d'uso dell'edificio o della parte di esso per la quale si siano verificate le condizioni suddette fino alla rimozione delle stesse. Il ripristino dell'agibilità è attestato mediante presentazione al Comune di una perizia, a firma di un tecnico abilitato.

Articolo 8 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Il contributo di costruzione è definito dalla normativa vigente¹⁶.

14 art 31 comma 2 della L. 28.02.1985 n. 47

15 art. 222 del R.D. 27.07.1934 n. 1265, art. 26 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, art. 18 della L.R. 20.04.2015 n. 17

16 art. 16, 17, 19 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

2. Ulteriori riduzioni, modalità di pagamento e rateizzazioni sono previste dal Regolamento comunale degli Oneri di Urbanizzazione^{17,18} e da determinazione dirigenziale¹⁹.
3. In caso di ritardato versamento, per l'intero importo o per ciascuna rata, saranno applicate le sanzioni previste dalla normativa vigente²⁰.
4. Nel caso di volturazione del Permesso di Costruire o di comunicazione di cambio d'intestazione di SCIA o CILA onerose, all'istanza di volturazione o alla comunicazione di cambio d'intestazione andranno allegati nuove polizze fideiussorie poste a garanzia degli importi dovuti aggiornate con i nominativi dei nuovi titolari.
5. Il Contributo di Costruzione è restituito:
 - a) su richiesta dell'interessato, previo accertamento della mancata esecuzione dell'intervento previsto dal titolo edilizio decaduto;
 - b) d'ufficio, per varianti riduttive dell'intervento inizialmente previsto.

Articolo 9- Pareri preventivi

1. Il soggetto interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico, paesaggistico può inoltrare una motivata richiesta di parere preventivo sull'ammissibilità dello stesso.
2. All'istanza deve essere allegata un'adeguata documentazione comprensiva di elaborati grafici, idonei a rappresentare l'opera nel contesto urbanistico ed edilizio, prospettando le possibili ipotesi progettuali.
3. Entro sessanta giorni dalla richiesta, il Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale si esprime in merito limitandosi ad indicare le prescrizioni e le questioni tecniche progettuali alle quali la progettazione definitiva dovrà far riferimento.
4. Il parere preventivo non costituisce titolo abilitativo ed ha validità di un anno dalla sua formulazione fatte salve le eventuali modifiche normative nel frattempo intervenute.

Articolo 10 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

1. Nel rispetto delle norme di settore aventi incidenza sull'attività edilizia e in particolare delle norme di sicurezza possono essere iniziate opere e interventi, senza il necessario titolo abilitativo, nei seguenti casi:
 - a) opere e interventi da eseguire su ordinanza contingibile e urgente del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi della normativa²¹;
 - b) opere provvisorie che rivestano carattere di assoluta necessità ed urgenza indispensabile ad evitare imminenti pericoli o danni e siano poste a salvaguardia della pubblica e privata incolumità ovvero nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente.
2. Nei casi di cui alla lettera b) del comma precedente, è comunque fatto obbligo al proprietario o al titolare di un diritto reale sull'immobile di dare immediata comunicazione dei lavori al Comune nonché agli eventuali organi di tutela specificando, mediante relazione asseverata da tecnico abilitato, la natura e l'entità delle medesime, nonché la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza. Nel caso in cui le opere edilizie realizzate necessitino di titolo abilitativo, nel termine perentorio di 30 giorni dalla data di presentazione della comunicazione, l'interessato deve integrarla con regolare richiesta di titolo edilizio in funzione del tipo di intervento ricorrente. In mancanza della presentazione della richiesta di titolo edilizio, le opere sono considerate come

¹⁷ Regolamento ad oggi vigente approvato con delibera C.C. n. 59 del 12 maggio 2020 salvo s.m.i.

¹⁸ Regolamento ad oggi vigente approvato con delibera C.C. n. 121 del 28 luglio 2014, salvo s.m.i.

¹⁹ D.D. n. 779 del 17/06/2019 salvo s.m.i.

²⁰ Art. 42 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380

²¹ artt. 50 e 54 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie previste dalla normativa vigente²².

Articolo 11 -Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. Al fine di agevolare l'informazione del procedimento edilizio e la trasparenza nei confronti di cittadini e imprese, il Comune, si avvale dei seguenti strumenti:
 - a) moduli unici per la presentazione dei titoli abilitativi;
 - b) moduli predisposti per agevolare le comunicazioni, aventi comunque rilevanza nel procedimento edilizio, per i quali non risulti predisposta una modulistica unica, corredati da note di indirizzo e guida;
 - c) portale dedicato all'informazione, alla presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie.
2. Per l'accesso agli atti dei procedimenti urbanistico-edilizi si deve fare riferimento a quanto previsto dalle normative vigenti²³ e dal Regolamento comunale per l'accesso agli atti²⁴.

Articolo 12 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

1. Fatte salve le forme di partecipazione al procedimento urbanistico ed edilizio previste dalla normativa vigente²⁵, il Comune può promuovere l'attivazione di ulteriori e idonee forme di coinvolgimento e partecipazione della cittadinanza per interventi edilizi comportanti un forte impatto con riguardo alla struttura urbana e alla qualità della vita della città.

Articolo 13 Concorsi di urbanistica e di architettura

1. Il Comune favorisce e promuove le procedure concorsuali, nel rispetto della normativa vigente, allo scopo di garantire una maggiore qualità architettonica, paesaggistica, urbanistica, ambientale, ingegneristica e tecnologica.
2. Il concorso è una procedura di aggiudicazione intesa a fornire un piano o un progetto, con modalità puntualmente stabilite, selezionato da una commissione giudicatrice sulla base di criteri qualitativi.

²² artt. 6bis e 37 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380

²³ artt. 22 e seguenti della L. 07.08.1990 n. 241, Regolamento approvato con D.P.R. 12.04.2006 n. 184 e D.Lgs. 14.03.2013 n. 33

²⁴ Regolamenti ad oggi vigenti approvati con delibera C.C. n. 54 del 04/04/2011 (Regolamento accesso documentale) e con D.C.C. n. 52 del 21/04/2017 (Regolamento accesso civico), salvo s.m.i.

²⁵ L. 07.08.1990 n. 241, Titolo III e IV della L. 05.08.1992 n. 34

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

TITOLO II DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 14 Comunicazioni d'inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni

1. Il titolare del Permesso di costruire prima di iniziare i lavori, deve darne comunicazione al Comune, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale del SUE.
2. La comunicazione d'inizio lavori va sottoscritta dal Titolare, dal Direttore dei lavori e dall'Impresa esecutrice, al fine di attestare l'accettazione dell'incarico loro affidato. Alla comunicazione d'inizio lavori vanno allegati/indicati:
 - a) estremi dell'autorizzazione sismica e/o attestato di deposito, qualora necessaria ovvero impegno a non eseguire i lavori strutturali prima dell'avvenuto assolvimento degli adempimenti in materia antisismica (quando non già allegati alla pratica);
 - b) documentazione in materia di regolarità contributiva e sicurezza nei cantieri²⁶(quando non già allegata alla pratica);
 - c) eventuale documentazione espressamente prevista nel titolo edilizio o nei provvedimenti ad esso correlati.
3. Negli interventi edilizi con CILA, SCIA, qualora nell'inoltro della pratica sia stata demandata l'individuazione dell'Impresa esecutrice e del Direttore dei lavori, l'inizio dei lavori è subordinato alla obbligatoria comunicazione dei suddetti nominativi.
4. E' ammessa l'esecuzione in proprio dei lavori nel caso in cui non siano obbligatoriamente richieste le certificazioni relative agli impianti e l'esecuzione di opere strutturali o lavorazioni specialistiche.
5. Eventuali variazioni dei soggetti coinvolti nell'esecuzione dell'intervento edilizio (D.L., imprese, ecc.) devono essere immediatamente comunicate al Comune.
6. Nel caso di variazione dei titolari del Permesso di Costruire, i nuovi titolari o contitolari dovranno inoltrare, entro 30 giorni, istanza di volturazione del Permesso di Costruire, sottoscritta anche dai titolari originari.
7. Nel caso di variazione dei titolari di Titoli Abilitativi Asseverati (SCIA, CILA, ecc.), i nuovi titolari o contitolari dovranno inoltrare, entro 30 giorni, comunicazione di variazione, sottoscritta anche dai titolari originari.
8. Nei casi di cui ai precedenti commi 6 e 7, alla domanda o comunicazione andrà allegata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante l'avvenuto trasferimento della proprietà o del godimento e gli estremi del relativo atto redatto nelle forme di legge. Nei casi in cui il titolo abilitativo rilasciato o depositato fosse subordinato a requisiti soggettivi del titolare (es.: imprenditore agricolo professionale, ecc.), il nuovo titolare deve inoltre dichiarare di possedere i medesimi requisiti soggettivi di quello che ha presentato l'istanza o inoltrato la segnalazione/comunicazione. Il trasferimento del titolo non comporta alcuna modificazione al contenuto dello stesso.
9. Il Direttore dei lavori, in caso di rinuncia dell'incarico dovrà disporre la sospensione dei lavori e darne comunicazione al Comune allegando la relazione tecnica e la documentazione fotografica dello stato di avanzamento dei lavori. I lavori rimarranno sospesi fino alla comunicazione di ripresa dei lavori da parte del nuovo Direttore dei lavori.
10. In caso di revoca dell'incarico del Direttore dei lavori da parte del titolare, alla comunicazione dovrà essere allegata la nomina del nuovo Direttore dei lavori, nonché una relazione tecnica e una documentazione fotografica illustrante lo stato delle opere al momento della revoca, e l'accettazione dell'incarico sottoscritto dal nuovo Direttore dei lavori. Nel caso in cui il titolare non

²⁶ D.Lgs. 09.04.2008 n. 81

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

nomini il nuovo Direttore dei lavori, i lavori devono essere sospesi fino alla comunicazione di ripresa dei lavori da parte del nuovo Direttore dei lavori.

11. In caso di rinuncia o revoca dell'incarico dell'Impresa esecutrice il Direttore dei lavori dispone la sospensione dei lavori che sarà efficace sino alla nomina della nuova Impresa esecutrice.

Articolo 15 - Comunicazioni di fine lavori

1. I lavori s'intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura (quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognari, scale, infissi di porte e finestre, impianti idrici, ecc.) tali da renderlo effettivamente utilizzabile.
2. Il titolare del Permesso di costruire o della SCIA, congiuntamente al Direttore dei lavori, entro il termine di efficacia del titolo, deve comunicare al Comune la data di fine dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile sul portale del SUE. Il titolare della CILA dovrà effettuare analoga comunicazione di termine dei lavori.
3. Alla comunicazione di ultimazione lavori dovrà inoltre essere allegata:
 - a) ampia documentazione fotografica, sottoscritta dal Direttore dei Lavori, illustrante gli interni ed esterni dell'immobile e delle sistemazioni esterne a lavori ultimati, corredata di planimetria con individuazione dei punti di scatto;
 - b) dichiarazione di avvenuto accatastamento, quando richiesto dalla legislazione vigente;
 - c) eventuale documentazione espressamente prevista nel titolo edilizio o nei provvedimenti ad esso correlati (es.: copia dei frazionamenti catastali, vincoli pertinenziali e di destinazione d'uso, manleva, dichiarazione di regolare installazione delle "linee vita" da parte della ditta installatrice, ecc.).
4. Per gli eventuali sopralluoghi di controllo sarà dato avviso al titolare del Titolo Abilitativo Edilizio, con indicazione del giorno e dell'ora.
5. Per quanto non disposto dal presente si applicano le disposizioni della normativa vigente.²⁷

Articolo 16 - Occupazione di suolo pubblico

1. Le eventuali occupazioni o manomissioni di suolo pubblico che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente proprietario.
2. Per le occupazioni o manomissioni riguardanti il suolo pubblico di proprietà Comunale si rimanda al Regolamento per la concessione dei beni demaniali del patrimonio non disponibile²⁸.
3. Per la tutela del verde e dell'ambiente si rimanda al Capo III del Titolo III del presente Regolamento.

Articolo 17 - Comunicazioni di avvio delle opere di bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.

1. L'eventuale necessità di avvio di opere di bonifica che dovesse emergere preliminarmente o in corso di esecuzione dei lavori, deve essere immediatamente comunicata al Comune ai fini dell'eventuale esercizio dei poteri di cui dalla normativa vigente^{29,30,31,32}

²⁷ Art.54 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267

²⁸ Regolamento ad oggi vigente approvato con delibera C.C. n. 17 del 04\02\2021 salvo s.m.i.

²⁹ parte quarta titolo V del D.Lgs. 03.04.2006 n. 152

³⁰ art.304 del D.Lgs. 03.04.2006 n. 152

³¹ Titolo IX, del D.Lgs. 09.04.2008 n. 81

³² art. 28 del D.Lgs. 09.04.2008 n. 81 e D.M. 28.02.2017 - D.Lgs. 152/2006 al titolo V.

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

CAPO II NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 18- Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme al titolo abilitativo nonché alle eventuali convenzioni e atti d'obbligo ad esso collegati e nel rispetto della normativa urbanistica-edilizia e di quelle aventi incidenza sull'attività edilizia.
2. Il Direttore dei lavori, l'impresa esecutrice e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle leggi, dei Regolamenti e delle specifiche norme di settore.
3. Particolari attenzioni devono essere poste a tutte le possibili forme di inquinamento dell'ambiente circostante e alla sicurezza degli operatori e dei soggetti terzi nonché alla tutela del verde pubblico secondo quanto indicato al Capo III del Titolo III del presente Regolamento e del Regolamento comunale del verde ³³.

Articolo 19 - Punti fissi di linea e di livello

1. Il titolare del titolo abilitativo prima dell'inizio dei lavori può chiedere al Comune di effettuare apposito sopralluogo per la verifica d'ufficio dei punti fissi di linea e di livello che devono essere osservati in fase di costruzione così come, ove ne ricorra la necessità, di effettuare la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione.
2. Delle operazioni di cui sopra viene redatto apposito verbale, sottoscritto dalle parti per presa d'atto.
3. L'esecutore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

Articolo 20- Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. In tutti i cantieri dove si eseguano opere edilizie soggette a titolo abilitativo (Permesso di costruire, SCIA, CILA, ecc.) devono essere esibiti, a richiesta dell'autorità, copia del titolo abilitativo con attestazione del Direttore dei lavori di conformità all'originale cartaceo o digitale, nonché ogni altra documentazione eventualmente prevista dalla normativa vigente³⁴ o dal presente Regolamento. Per la corretta conduzione dei cantieri si rimanda a quanto previsto dalla normativa vigente³⁵.
2. L'Impresa esecutrice deve rispettare tutte le norme in materia di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi e dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni alle persone o cose provvedendo ad attenuare polveri, rumori e molestie.
3. I cantieri devono essere dotati delle attrezzature di servizio ai lavoratori, occorrenti e prescritti dalle apposite normative; la loro permanenza, così come quella delle altre attrezzature di cantiere (es.: gru, impalcature, ecc.), non potrà eccedere quella prevista per la durata dei lavori cui sono funzionali.
4. Per l'impianto di cantiere e per le strutture funzionali allo stesso (servizi igienici, uffici, magazzini ecc.), non è necessaria l'acquisizione di specifico titolo abilitativo.
5. Il Direttore dei lavori è tenuto a verificare la compatibilità dei mezzi e delle strutture da utilizzare nel cantiere con le caratteristiche della viabilità pubblica di accesso. Nel caso in cui accerti una possibilità di danno, dovrà impartire le opportune disposizioni, anche limitando la portata e il tipo dei mezzi utilizzati. Ove la sede stradale, o eventuali proprietà pubbliche, fossero danneggiate a causa del passaggio dei mezzi del cantiere o nel caso si abbia disperdimento di materiali, l'Impresa esecutrice dovrà provvedere immediatamente alla rimozione dei materiali e al ripristino dello stato dei luoghi. In caso di inadempimento i danni dovranno essere risarciti dall'Impresa esecutrice.

³³ Regolamento ad oggi vigente approvato con delibera C.C. n.131 del 21.12.2016 salvo s.m.i.

³⁴ art. 6, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e D.Lgs. 09.04.2008 n. 81

³⁵ D.Lgs. 09.04.2008 n. 81

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

6. Nella predisposizione e conduzione dei cantieri occorre tutelare il verde pubblico. A tal riguardo si rimanda al Capo III del Titolo III del presente Regolamento e al Regolamento comunale del verde³⁶.
7. Il responsabile del cantiere è tenuto ad impartire le opportune disposizioni atte ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Articolo 21 - Cartelli di cantiere

1. I cantieri edili devono essere muniti di cartello di cantiere affisso in vista al pubblico in modo tale da consentirne chiaramente la lettura.
2. Il cartello, costruito con materiale resistente alle intemperie, di dimensioni non inferiori a m 0,70 x 1,00, deve riportare in maniera chiaramente leggibile i seguenti contenuti minimi:
 - a) oggetto dei lavori;
 - b) estremi del titolo abilitativo (Permesso di Costruire, SCIA, CILA), e dell'eventuale titolo di proroga/rinnovo;
 - c) estremi dell'Autorizzazione Paesaggistica eventualmente rilasciata;
 - d) estremi del provvedimento in materia antisismica, qualora necessario;
 - e) generalità dell'intestatario del titolo abilitativo;
 - f) generalità e titolo professionale del Progettista e del Direttore dei lavori;
 - g) generalità dell'Impresa esecutrice, ovvero, indicazione che i lavori sono realizzati in economia diretta;
 - h) ogni altro dato o nominativo previsto da normative di settore.

Articolo 22 Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. Gli scavi e i rinterri devono essere condotti conformemente alla normativa vigente^{37,38,39}.
In ogni caso i lavori di scavo devono essere eseguiti in modo da impedire rovine e franamenti e da non compromettere la sicurezza degli edifici, delle infrastrutture e degli impianti posti nelle vicinanze.
2. Le demolizioni sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni con carattere autonomo sono autorizzate con uno specifico titolo abilitativo.
3. Le demolizioni e le rimessioni in pristino dello stato dei luoghi conseguenti a provvedimenti repressivi di abusi non necessitano di titolo abilitativo.
4. Nelle demolizioni ed in particolare nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danni a persone o cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamenti ai fabbricati vicini; devono inoltre essere usate attenzioni per evitare la dispersione di polveri (teloni di contenimento, continua bagnatura dei manufatti, ecc.).
5. Il materiale di risulta degli scavi e delle demolizioni, ove non diversamente utilizzato, è trasportato e smaltito nel rispetto della normativa vigente; è obbligo dell'intestatario del titolo abilitativo conservare la documentazione relativa a tali adempimenti.

Articolo 23 - Misure di cantiere ed eventuali tolleranze

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, per le eventuali tolleranze nelle misurazioni di cantiere rispetto a quelle progettuali si rimanda alla normativa vigente⁴⁰.

³⁶ Regolamento ad oggi vigente approvato con delibera C.C. n.131 del 21.12.2016 salvo s.m.i.

³⁷ D.M. 11.03. 1988, punti D8 e G3

³⁸ Titolo IV, Capo II, Sezione III del D.Lgs. 09.04.2008 n. 81

³⁹ D.P.R. 13.06. 2017, n. 1204, parte quarta del D.Lgs. 03.04.2006 n. 152

⁴⁰ art. 9-bis della L.R. 20.04.2015 n. 17 e art. 34bis del D.P.R. 06.06.2001 n. 380

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

Articolo 24 - Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc. e la loro propagazione nell'ambiente, evitando i pericoli e/o danni a persone e/o a cose.

Articolo 25 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica di ritrovamenti di ordigni bellici

1. I ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico devono essere posti a disposizioni delle Autorità competenti, dandone immediata comunicazione secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia⁴¹.
2. Nel caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve informare immediatamente l'autorità competente secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia⁴².
3. Nel caso di rinvenimento di ordigni bellici inesplosi si procede secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia⁴³.
4. Il Comune in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo può ordinare la sospensione dei lavori.

Articolo 26 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio con la redazione di apposito verbale.
2. Il Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale, qualora vi sia un rilevante interesse pubblico, può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.
3. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'Impresa esecutrice e, in solido con questa, del titolare del titolo abilitativo⁴⁴.

41 art. 90 del D.Lgs. 22.01.2004 n.42

42 art. 5 del D.P.R. 10.09.1990 n. 285

43 art. 28 del D.Lgs. 09.04.2008 n. 81 e D.M. 28.02.2017

44 Regolamento ad oggi vigente per la disciplina degli interventi di manutenzione e ripristino del suolo pubblico e per il rilascio delle relative autorizzazioni- Approvato con delibera di C.C. n. 120 del 28/07/2014 e Modificato con Delibera C.C. n.192 del 27.11.2014 e Modificato con Delibera C.C. n.178 del 07.11.2019, salvo s.m.i..

TITOLO III DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Articolo 27 - Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici

1. Le opere di costruzione, nel complesso e nelle loro singole parti, devono essere adatte all'uso cui sono destinate, tenendo conto in particolare della salute e della sicurezza delle persone interessate durante l'intero ciclo di vita delle opere. Fatta salva l'ordinaria manutenzione, i materiali utilizzati nei lavori devono soddisfare i requisiti di base previsti dalla normativa vigente⁴⁵.
2. Al fine di assicurare una corretta funzionalità degli edifici devono essere rispettate le normative vigenti⁴⁶.

Articolo 28 - Requisiti prestazionali degli edifici

1. I requisiti prestazionali degli edifici devono rispettare la normativa vigente⁴⁷ sull'edilizia sostenibile e le "misure per la diffusione dell'edilizia sostenibile" allegate alle N.T.A. del P.R.G. vigente.
2. La sostenibilità energetico-ambientale è soddisfatta attraverso la certificazione energetico-ambientale degli edifici residenziali e non residenziali che viene attuata con l'applicazione dello strumento operativo per la valutazione della sostenibilità, di cui alla normativa regionale vigente⁴⁸.
3. Negli edifici pubblici la certificazione di sostenibilità energetico-ambientale è garantita l'applicazione dello strumento operativo per la valutazione della sostenibilità, di cui alla normativa regionale vigente.

Articolo 29 - Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

1. I requisiti integrativi riguardano la flessibilità d'uso delle costruzioni che si possono rinnovare nella funzione e nel significato urbano secondo la definizione di "open building"⁴⁹, in linea con i concetti di recupero, riuso e riciclo in ambito urbano.
2. Per flessibilità progettuale, si intende pertanto, l'adozione di misure che favoriscano l'adattabilità di un edificio a usi diversi durante il suo ciclo di vita. L'obiettivo di una progettazione flessibile non ha soltanto natura economica ma ha anche portata sociale poiché l'impatto ambientale di un intervento di demolizione e ricostruzione è sicuramente superiore a quello generato da una ristrutturazione.
3. La flessibilità progettuale si ottiene concependo la distribuzione degli spazi e le caratteristiche costruttive dell'edificio, in particolare quelle strutturali e impiantistiche, in modo che non siano d'ostacolo ad una riconversione dell'edificio stesso, ciò in particolare per gli edifici pubblici.
4. I parametri prestazionali fondamentali per conseguire una buona flessibilità progettuale sono i seguenti:

45 DLgs. 16.06.2017 n.1062

46 DM 05-07-1975, L.R. 20.04.2015 n.17, L.R. 03.05.2018 n.8

47D.M. 26 giugno 2015 – All.1 (linee guida APE), D.P.R. 16 aprile 2013 n. 75 e s.m.i

48 Norme regionali per il "Contenimento del consumo energetico degli edifici" di cui alla sez. D8 dell'elenco della normativa regionale di riferimento, disponibile e consultabile nel sito web della Regione Marche http://www.regione.marche.it/Regione-Utile/Paesaggio-TerritorioUrbanistica-Genio-Civile/Urbanistica#12751_Intesa-Regolamento-Edilizio-Tipo

49 "Open building" - (edificio aperto) - è un approccio alla progettazione degli edifici che tiene conto dell'eventuale necessità di modificare o adattare l'edificio durante la sua vita, in linea con il cambiamento sociale o tecnologico.

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

- a) adottare, in particolare per il piano terra, altezze di piano che si adattino a diverse destinazioni d'uso;
- b) adottare maglie strutturali il più possibile regolari con luci ampie;
- c) evitare forme dei solai irregolari;
- d) utilizzare carichi utili compatibili con quelle destinazioni ritenute conciliabili con la collocazione, la forma e la tipologia dell'edificio;
- e) dimensionare con larghezza i collegamenti verticali;
- f) utilizzare, se possibile, pareti attrezzate o divisori facilmente smontabili (in cartongesso e simili);
- g) utilizzare il più possibile, per l'alloggiamento delle montanti verticali degli impianti, la soluzione di cavedi facilmente accessibili, super dimensionati e posti, possibilmente, nelle parti comuni;
- h) utilizzare il più possibile, per l'alloggiamento dei collettori di distribuzione orizzontale degli impianti, la soluzione di controsoffitti, false pareti e pavimenti sopraelevati;
- i) adottare sistemi centralizzati di produzione di calore e di condizionamento posizionando le relative macchine sui lastrici solari;
- j) adottare per l'impianto elettrico e per gli impianti ausiliari una configurazione a stella ramificata, utilizzando, se possibile, un sotto-quadro per ogni zona.

Articolo 30 - Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

1. La certificazione energetico-ambientale degli edifici residenziali e non residenziali ai fini dell'incentivazione si ottiene con l'applicazione dello strumento operativo per la valutazione della sostenibilità, di cui alla normativa regionale vigente^{50,51}.
2. Le forme di incentivazione sono graduate a seconda del punteggio ottenuto con l'applicazione del protocollo di riferimento.
3. Per favorire gli interventi di edilizia sostenibile le forme d'incentivazione economiche e/o volumetriche, oltre a quelle previste dalla normativa vigente sono contenute nelle "misure per la diffusione dell'edilizia sostenibile" allegate alle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Articolo 31 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

1. Al fine di ottenere un adeguato livello di protezione e tutela della salute pubblica dei cittadini dalla esposizione alle radiazioni da sorgenti naturali e all'attività dei radionuclidi di matrice ambientale, nella costruzione di nuovi edifici e negli interventi su quelli esistenti in cui sia previsto un rifacimento totale dell'orizzontamento a contatto con il suolo, si prescrive l'adozione di tecniche costruttive atte a controllare la migrazione, l'ingresso e la permanenza di tale gas negli ambienti chiusi. E' cura del progettista individuare le soluzioni che riterrà necessarie per conseguire il requisito di concentrazione previsto dalla normativa vigente⁵².
2. Nel caso che l'area di progetto sia caratterizzata da un rischio di esposizione al gas Radon, sulla base della mappatura regionale, devono essere adottate strategie progettuali e tecniche costruttive atte a controllare la migrazione di Radon negli ambienti confinati e deve essere previsto un sistema di misurazione e avviso automatico della concentrazione di Radon all'interno degli edifici, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

50 art.7 - L.R. 17.07.2008 n. 14

51 Norme regionali per il "Contenimento del consumo energetico degli edifici" di cui alla sez. D8 dell'elenco della normativa regionale di riferimento, disponibile e consultabile nel sito web della Regione Marche http://www.regione.marche.it/Regione-Utile/Paesaggio-TerritorioUrbanistica-Genio-Civile/Urbanistica#12751_Intesa-Regolamento-Edilizio-Tipo

52 D.lgs 31/07/2020 n. 101

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

Articolo 32 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo, terziario diffuso e attività produttive.

1. Per le unità immobiliari ad uso abitativo e del terziario diffuso di cui alle NTA del P.R.G., il requisito prestazionale relativo a "igiene e salute" s'intende conseguito quando, oltre alle prescrizioni derivanti dalla normativa vigente^{53,54,55,56} sono soddisfatte, con le seguenti specificazioni, gli ulteriori requisiti indicati nel presente articolo.
2. Per locale si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.), anche se alcune pareti non raggiungono il soffitto ma hanno comunque una altezza superiore ai 2/3 dell'altezza utile del locale.
3. Un locale s'intende distinto da un altro quando la superficie della parete chiusa che lo separa è prevalente rispetto a quella aperta, salvo che uno di essi, per le sue modeste dimensioni, non risulti in modo inequivocabile come parte integrante dell'altro.
4. Sono considerati locali utili quelli in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (soggiorno, cucina abitabile, camere da letto, studio, uffici, negozi, ecc.).
5. Sono considerati locali accessori, con presenza solo saltuaria di persone:
 - a) quelli interni all'abitazione, ufficio o negozio (accessori diretti) destinati a: servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, guardaroba, cucinotto, spogliatoio, ecc.;
 - b) quelli esterni all'abitazione, ufficio o negozio (accessori indiretti) destinati a: cantina, garage, lavanderia, soffitta, magazzino, deposito, archivio, servizi igienici, lavanderia, legnaia, ecc..
6. Al fine di favorire il recupero e riuso ai fini residenziali del patrimonio edilizio esistente al 05.07.1975:
 - a) Nella manutenzione straordinaria;
 - b) Nel restauro e risanamento conservativo;
 - c) Nel mutamento di destinazione d'uso con una o più delle seguenti caratteristiche:
 - con specifici vincoli di tutela ai sensi della strumentazione urbanistica che non consentano l'adeguamento ai parametri richiesti;
 - con vincolo di tutela ai sensi della normativa vigente⁵⁷ che non consenta l'adeguamento ai parametri richiesti.

I parametri di cui alla normativa vigente in ordine ad altezze minime, superfici minime, dotazione degli alloggi non sono obbligatori qualora l'intervento comporti un miglioramento della situazione complessiva in termini di qualità degli spazi.

32.1 Locali ad uso abitativo (qualità dei locali di abitazione)

32.1.1. Configurazione e localizzazione

a) Altezza utile dei locali

L'altezza è ordinariamente stabilita, dalla normativa nazionale⁵⁸ e regionale⁵⁹, con le precisazioni di seguito elencate:

1. per i locali accessori esterni - (accessori indiretti) - destinati a servizi igienici è prescritta un'altezza utile di m 2,20 con un'altezza minima di m 1,50.
Ai soli fini dell'agibilità, per i locali utili oggetto di condono edilizio l'altezza utile è ridotta a m 2,40, con una altezza minima di m 1,50.

53 D.M. 05.07.1975

54 art. 13 - "recupero dei sottotetti edifici esistenti al 30/06/2014" e art. 15 - "altezza dei locali" - L.R. 20.04.2015 n.17

55 art. 18 e 19 della L. 27.05.1975 n. 166

56 allegato IV al D.Lgs. 09.04.2008 n. 81

57 parte II del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42

58 D.M. 05.07.1975

59 art. 13 - "recupero dei sottotetti edifici esistenti al 30/06/2014" e art. 15 - "altezza dei locali" - L.R. 20.04.2015 n.17

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

2. Per interventi di recupero del patrimonio edilizio è consentito il mantenimento delle altezze utili esistenti purché non comportino la modifica della destinazione d'uso legittimata, fatto salvo i casi di fabbricati esistenti ricadenti in zona omogenea A ed E per i quali è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenza purché sia garantita una altezza utile di m 2,40.
3. In ogni caso la superficie della porzione di vano con altezza utile inferiore alla minima prescritta non potrà superare 1/2 della superficie complessiva del vano.
4. La misurazione dell'altezza utile non tiene conto degli eventuali controsoffitti di arredo, purché limitati ad una superficie massima di 1/3 della superficie di calpestio del vano, e delle cornici decorative.
5. Il mantenimento di altezze inferiori rispetto a quelle sopra indicate e a quelle previste dalla normativa vigente^{60,61,62,63}, può essere consentito esclusivamente per edifici tutelati o nel caso di specifica pianificazione attuativa, quando l'adeguamento non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche e ambientali del manufatto e purché gli interventi non comportino cambi di destinazione d'uso o riduzione delle altezze esistenti.

b) Rapporti dimensionali dei locali utili

1. Le dimensioni minime dei locali utili abitabili devono essere:
 - a) lineari planimetriche minimo m 2,10, misurate nei due sensi ortogonali fino al raggiungimento della superficie minima richiesta per il singolo locale utile (es.: 9 m² o 14 m²), salvo verifica grafica con apposito elaborato tecnico che dimostri la fruibilità del locale in relazione alla specifica destinazione;
 - b) superficie minima 9 m².
 - c) le cucine abitabili (dotate cioè di spazio pranzo) devono avere una superficie minima di 9 m².
2. Per interventi su edifici esistenti, è consentita la conservazione dei locali con superficie inferiore ai minimi previsti dalla normativa vigente e quelle previste al precedente comma 1 purché l'unità immobiliare non sia interessata dalla riorganizzazione complessiva della distribuzione interna.
3. I soppalchi per le cui caratteristiche dimensionali si rimanda alla normativa vigente^{64,65} devono essere aperti almeno su un lato munito di balaustra e non possono essere delimitati verticalmente con ulteriori pareti.

c) Localizzazione dei locali

1. È vietato realizzare alloggi nei piani interrati degli edifici.
2. L'eventuale uso abitativo dei locali seminterrati è ammesso, qualora si posseggano i seguenti requisiti:
 - a) per ciascun locale utile almeno una parete perimetrale sia completamente fuori terra rispetto al piano del terreno a sistemazione definitiva, con uno spazio antistante libero di almeno m 8;
 - b) le pareti laterali contro-terra ed il solaio di calpestio siano opportunamente isolate dall'umidità.

32.1.2. Distribuzione e destinazione degli spazi

1. I servizi igienici non possono comunicare direttamente con i locali utili e con il cucinotto.
2. Le autorimesse non possono avere accesso diretto dai locali utili e dai cucinotti se non attraverso un disimpegno.
3. Le scale interne alle singole unità immobiliari devono avere larghezza minima delle rampe non inferiore a m 0,80.

60 D.M. 05.07.1975

61 art. 18 e 19 della L. 27.05.1975 n. 166

62 allegato IV al D.Lgs. 09.04.2008 n. 81

63 art. 13 e 15 L.R. 20.04.2015 n.17

64 art. 10 co.2 L.11/09/2020 n.120

65 art. 15 L.R. 20.04.2015 n.17

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

4. Gli interventi sulle scale condominiali esistenti, quando non conformi alle dimensioni previste dalla normativa vigente, non possono ridurre la loro larghezza ad eccezione di quanto previsto dall'art. 76 del presente Regolamento.

32.1.3. Aerazione e illuminazione

1. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'orientamento, l'illuminazione e l'aerazione dei locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti ed alla loro destinazione.
2. L'illuminazione diurna e l'aerazione dei locali utili deve essere naturale e diretta.
3. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne, dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione e aerazione dei piani di utilizzazione⁶⁶.
4. I requisiti di illuminazione e aerazione si intendono soddisfatti anche nel caso in cui le aperture di locali utili si affaccino su verande provviste di chiusure vetrate apribili per una superficie non inferiore a 1/8 della somma delle superficie di calpestio del locale utile principale e di quella della veranda e comunque non inferiori al 50% della superficie di calpestio della veranda.
5. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è consentito il mantenimento delle minori superfici trasparenti ed aeranti quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche e ambientali dell'edificio e purché gli interventi non comportino cambi di destinazione d'uso o un peggioramento dei rapporti aero-illuminanti esistenti.
6. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ricadenti in zona omogenea "A" ed "E" è comunque consentita la riduzione delle superfici aero-illuminanti fermo restando il limite di 1/12 della superficie aero-illuminante rispetto a quella di calpestio dei locali medesimi, anche se comportanti il cambio di destinazione d'uso a residenza.
7. Ai soli fini dell'agibilità, per i locali utili oggetto di condono edilizio si assume come rapporto aeroilluminante minimo 1/12.
8. Sono ammessi locali accessori interni – (accessori diretti) - da destinare alla preparazione dei cibi, quali cucinini o cucinotti (spazi di cottura privi di spazio pranzo), di superficie inferiore a 9 m² a condizione che siano dotati di finestra apribile di superficie non inferiore a 0,40 m² o idoneo impianto di aerazione artificiale.
9. L'"angolo cottura", ove non si configuri come locale accessorio di cui al punto precedente, è parte integrante del soggiorno o del pranzo.
10. Gli "spazi di cottura" devono essere muniti di idoneo impianto di aspirazione e trattamento fumi ed esalazioni.
11. I bagni, se non dotati di un idoneo sistema di aerazione artificiale, devono avere una finestra apribile di superficie non inferiore a 0,40 m².
12. L'impianto di aerazione forzata nei bagni ciechi dovrà essere realizzato secondo quanto previsto dalla normativa vigente⁶⁷.

66 D.M. 05/07/1975

67 art. 18 della L. 27.05.1975 n. 166

32.2 TERZIARIO DIFFUSO e ATTIVITA' PRODUTTIVE

32.2.1. Configurazione e localizzazione degli spazi

a) Altezza utile dei locali

L'altezza è ordinariamente stabilita, dalla normativa nazionale in m 3 ,fatta eccezione per gli uffici o usi ad esso equiparati e compatibili con la residenza (artigianato di servizio, ecc) la cui altezza è stabilita in m 2,70, con le precisazioni di seguito elencate:

1. per i locali accessori interni – (accessori diretti) - l'altezza utile è pari almeno a m 2,40.
2. Per i locali accessori esterni– (accessori indiretti) - destinati a servizi igienici è prescritta una altezza utile di m 2,20 con una altezza minima di m 1,50.
3. Ai soli fini dell'agibilità, per i locali utili oggetto di condono edilizio l'altezza utile è ridotta a m 2,40.
4. Per interventi di recupero del patrimonio edilizio è consentito il mantenimento delle altezze utili esistenti purché non comportino la modifica della destinazione d'uso legittimata, fatto salvo i casi di fabbricati esistenti ricadenti in zona omogenea "A" per i quali è consentito il cambio di destinazione d'uso ad ufficio o usi ad essi equiparati e compatibili con la residenza (artigianato di servizio, ecc.) purché sia garantita una altezza utile di m2,40.
5. In ogni caso la porzione di vano con altezza utile inferiore a quella minima prescritta non potrà superare 1/2 della superficie complessiva del vano.
6. Ad esclusione dei casi di cui al comma 4, in nessun punto dei locali utili e accessori interni – (accessori diretti) - l'altezza utile può essere inferiore a m 2,20.
7. La misurazione dell'altezza utile non tiene conto degli eventuali controsoffitti di arredo, purché limitati ad una superficie massima di 1/3 della superficie di calpestio del vano e delle cornici decorative.
8. Il mantenimento di altezze inferiori rispetto a quelle sopra indicate e a quelle previste dalla normativa vigente⁶⁸, può essere consentito esclusivamente per edifici tutelati o nel caso di specifica pianificazione attuativa, quando l'adeguamento non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche e ambientali del manufatto e purché gli interventi non comportino cambi di destinazione d'uso o riduzione delle altezze esistenti.

b) Localizzazione dei locali

1. È vietato l'uso dei locali utili posti al piano interrato con le destinazioni del terziario diffuso, ad esclusione delle zone omogenea "A" nei limiti ed alle condizioni della normativa di settore in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro e nel rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, di sicurezza, sorveglianza, antincendio e acustica.
2. L'eventuale uso a terziario diffuso o usi ad essi equiparati dei locali utili posti al piano seminterrato è ammesso qualora si posseggano i seguenti requisiti, in assenza dei quali si applica il comma 1:
 - a) per ciascun locale utile almeno una parete perimetrale sia completamente fuori terra rispetto al piano del terreno a sistemazione definitiva, con uno spazio antistante libero di almeno m 8;
 - b) le pareti laterali contro-terra ed il solaio di calpestio siano opportunamente isolate dall'umidità.
3. Per le destinazioni produttive e in generale, per i locali destinati ai luoghi di lavoro si applicano le disposizioni previste dalla normativa vigente⁶⁹

⁶⁸ art. 18 della L. 27.05.1975 n. 166

⁶⁹allegato IV al D.Lgs. 09.04.2008 n. 81 e art.65

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

32.2.2 Distribuzione e destinazione degli spazi

1. Tutte le unità immobiliari devono essere provviste di almeno un servizio igienico dotato di un lavabo e vaso wc a suo uso esclusivo, debitamente disimpegnato, fatto salvo il caso di unità commerciali all'interno di centri commerciali dove tale requisito viene soddisfatto dal blocco servizi comuni alla struttura.
2. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, per unità sprovviste di servizio igienico, quando non si proceda a frazionamenti o cambi di destinazione d'uso, può essere mantenuta la situazione esistente.
3. Le autorimesse non possono avere accesso diretto dai locali utili se non attraverso un disimpegno.

32.2.3 Aerazione e illuminazione

1. Fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro, locali utili destinati a terziario diffuso o usi ad essi equiparati devono essere dotati di sufficienti condizioni di illuminazione e areazione naturali stabilite in 1/16 per il rapporto di aerazione e in 1/8 per quello illuminotecnico.
2. In alternativa o ad integrazione del predetto requisito tutti i locali devono essere dotati di dispositivi che consentano un'illuminazione e areazione artificiali adeguate a salvaguardare la salute e la sicurezza degli utilizzatori.
3. I bagni, se non dotati di un idoneo sistema di aerazione artificiale, devono avere una finestra apribile di superficie non inferiore a 0,40 m².
4. L'impianto di aerazione forzata nei bagni ciechi dovrà essere realizzato secondo quanto previsto dalla normativa vigente⁷⁰.
5. In tutti i casi di areazione artificiale, l'aria emessa dovrà essere opportunamente trattata con scarico posizionato in modo da non arrecare disturbo o inquinamenti ai locali circostanti ed agli spazi pubblici adiacenti.

Articolo 33- Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

1. I dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti debbono essere realizzati seguendo le disposizioni previste dalla normativa vigente⁷¹.

Articolo 34 - Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

1. Per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa si applicano le disposizioni contenute nella normativa vigente⁷² e nei Regolamenti comunali per la prevenzione e il contrasto del gioco d'azzardo patologico⁷³.

⁷⁰ Art. 18 della L. 27/05/1975 n. 166

⁷¹ L.R. 22.04.2014 n. 7 e Reg. Reg. n. 7 del 13.11.2018

⁷² L.R. 7.02.2017 n. 3

⁷³ Regolamento ad oggi vigente approvato con delibera C.C. n.63 del 27/04/2018, salvo s.m.i.

CAPO II DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Articolo 35 - Strade

1. La realizzazione di strade, piazze, percorsi e aree urbane ad esclusivo o prevalente uso pedonale devono conciliare le esigenze della mobilità e della sosta veicolare con il buon funzionamento degli spazi urbani, la sicurezza e il comfort dei diversi utenti della strada, la piacevolezza (soprattutto per i pedoni e i ciclisti) degli spazi stradali più prossimi alla residenza curando l'integrazione con i diversi contesti che attraversano.
2. Le strade destinate alla mobilità veicolare dovranno essere progettate secondo quanto previsto dalla normativa vigente^{74,75,76,77,78} e qualora previste a fondo cieco dotate di uno spazio finalizzato ad agevolare la manovra di inversione di marcia degli automezzi ed il cui diametro non deve essere inferiore a m 12 per i tessuti residenziali e m 25 per i tessuti ove insistono attività produttive.
3. Le pavimentazioni stradali dovranno utilizzare prevalentemente asfalti fonoassorbenti e drenanti, mentre nelle strade interne ai centri storici e nelle zone di vincolo ambientale, le pavimentazioni originarie vanno conservate e restaurate, compatibilmente con il carico veicolare previsto. Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile recuperare e/o documentarne i materiali originari, devono essere realizzati con materiali adeguati alle caratteristiche tipo-morfologiche del contesto.
4. Nella realizzazione di strade, sia interne che esterne alle aree urbane, particolare cura deve essere dedicata all'inserimento ambientale mediante un adeguato uso del verde⁷⁹, con piantagione di specie vegetali locali o naturalizzate e non invasive, (escludendo le specie vegetali esotiche invasive e/o idroesigenti) o con realizzazione di siepi. A tale riguardo si rimanda al Capo III del Titolo III del presente Regolamento e al Regolamento comunale del verde.
5. La segnaletica, non deve alterare la struttura architettonica degli edifici né l'assetto dell'ambiente.
6. Gli impianti di illuminazione esterna devono essere realizzati curando non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna, in modo da assicurare la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento di progettazione organica, nel rispetto della normativa vigente⁸⁰.
7. I soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - a) alla pavimentazione;
 - b) alla manutenzione e pulizia;
 - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
 - f) all'illuminazione, nei casi previsti.
8. I progetti, qualora non ostino motivi di carattere tecnico, devono inoltre prevedere, canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere le reti tecnologiche dei servizi pubblici da realizzare in modo da agevolare i futuri allacciamenti delle utenze.
9. Nella realizzazione di scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, linee elettriche, informatiche e telefoniche, fognature, ecc.) o per qualsiasi altro motivo, se ricadono nell'area di pertinenza delle piante, ed in particolare nel caso di scavi

74 D.M. 5.11. 2001

75 D.P.R. 503 del 24.07.1996

76 D. Lgs 30.04. 1992, n. 285

77 D.P.R. 16.12 1992, n. 495

78 D.M. 19.04.2006

79 Regolamento ad oggi vigente approvato con delibera C.C. n.131 del 21.12.2016, salvo s.m.i.

80 L.R. 24.07.2002 n. 10

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

continui che interessano alberature stradali la ditta esecutrice dei lavori deve comunque attuare le precauzioni indicate nel Regolamento del verde per tutelare gli apparati radicali degli alberi.

Articolo 36- Portici

1. I portici e percorsi coperti, pubblici o di uso pubblico, devono avere di norma una larghezza utile non inferiore a m 2,50 ed un'altezza non inferiore a m 3,00, inoltre devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, alle caratteristiche della strada e dell'ambiente circostante.
2. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'integrazione o il completamento dei percorsi porticati destinati a pubblico transito, deve essere assicurato il corretto collegamento di tutti i suoi elementi con quelli dei portici contigui o vicini, ripristinando quelli interrotti da costruzioni più recenti. Le dimensioni, la tipologia e le caratteristiche, sia del fronte esterno che del percorso interno, sono determinati in funzione della preminente esigenza di adeguata integrazione al sito.
3. Le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature di porticati, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, inoltre in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, possono essere prescritti impieghi di specifici materiali e colori. Nei porticati non possono prospettare locali di abitazione.

Articolo 37-Piste ciclabili

1. Il Comune favorisce e promuove la realizzazione di itinerari ciclabili individuando i tracciati e le connessioni viarie, in sede di redazione degli strumenti urbanistici. Le piste ciclabili debbono essere realizzate sulla base delle prescrizioni tecniche contenute nella normativa vigente^{81,82,83}.
2. La pavimentazione sia in area urbana che in area agricola deve essere realizzata con l'impiego di materiali antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo e coerenti con il contesto in cui il percorso si inserisce.
3. Per le piste ciclabili in area urbana va perseguita la continuità della rete e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico, assieme alla sicurezza dei ciclisti.
4. Le piste ciclabili in area extraurbana, allo scopo di favorire l'attività di cicloturismo e ricreazione, devono essere elemento di qualificazione di valore naturale e ambientale, di rilievo paesaggistico e strumento di fruizione "lenta e leggera" dello spazio agricolo.
5. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di tracciati esistenti, la progettazione e la realizzazione devono garantire:
 - a) l'individuazione di itinerari significativi anche utilizzando strade poderali, argini di torrenti e canali, sentieri o tracciati dismessi;
 - b) negli edifici adibiti a residenza e attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche, ove possibile, spazi attrezzati per la sosta e/o il deposito di biciclette.
6. In prossimità delle sedi delle stazioni ferroviarie e dei principali nodi di interscambio veicolare, in coerenza con il PUMS - Piano Urbano di Mobilità Sostenibile⁸⁴, deve essere prevista la realizzazione di velostazioni, ovvero di adeguati centri per il deposito custodito di cicli, l'assistenza tecnica e l'eventuale annesso servizio di noleggio biciclette.

81 D.M. 30.11. 1999 n. 557

82 D. Lgs 30.04.1992, n. 285

83D.P.R. 16.12.1992, n. 495

84 P.U.M.S approvato con delibera CC. Del 01/03/2022 n. 25

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

Articolo 38 - Aree per parcheggio

1. Le aree di parcheggio pubblico o ad uso pubblico sono necessarie a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano e devono rispettare le prescrizioni previste dalla normativa vigente^{85,86,87,88,89}.
2. La realizzazione di aree di sosta pubbliche o ad uso pubblico deve prevedere la dotazione di parcheggi necessari anche rispetto ai diversi tipi di domanda, favorendo ove possibile la condivisione degli spazi a parcheggio in diverse fasce orarie, deve inoltre perseguire l'obiettivo di compatibilità ambientale e attenuazione dell'inquinamento visivo-ambientale, mitigando l'impatto mediante:
 - a) L'uso di alberi e arbusti appartenenti a specie locali o naturalizzate e non invasive, (escludendo le specie esotiche invasive e/o idroesigenti) a delimitazione dei viali di smistamento o di gruppi di spazi di sosta (prevedendo la piantagione di minimo un albero ogni quattro stalli), articolando l'impianto con zone d'ombra e di servizio. Per assicurare l'ombreggiamento gli alberi dovranno essere disposti prevalentemente con un allineamento est-ovest, eventualmente modificando la disposizione degli stalli. A tal riguardo si rimanda al Capo III del Titolo III del presente Regolamento e al Regolamento comunale del verde⁹⁰;
 - b) la realizzazione di parti di pavimentazione con tecnologie drenanti al fine di massimizzare la permeabilità del suolo, quando le caratteristiche lo permettono e senza rischi per le falde acquifere;
 - c) Il recupero delle acque piovane nelle superfici pavimentate, prevedendo a tale scopo, ai margini delle aree a parcheggio e delle aree a verde, la realizzazione di un reticolo di raccolta delle acque meteoriche.
 - d) L'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione delle vetture (cfr. art. 57 del presente regolamento);
 - e) La realizzazione di adeguate aree di sosta per motocicli e per biciclette.
3. I parcheggi pubblici e privati aventi capacità di parcheggio maggiore di 50 posti auto devono essere dotati di adeguati spazi di attesa dalla strada pubblica.

Articolo 39 - Piazze e aree pedonalizzate

1. Le piazze, i percorsi e le aree urbane ad esclusivo o prevalente uso pedonale devono garantire il passeggio, la sosta e l'incontro delle persone senza intralci con veicoli di qualsiasi genere e rispettare le prescrizioni previste dalla normativa vigente⁹¹.
2. La progettazione dovrà essere volta ad un'adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della città pubblica e della vita urbana, curando l'omogeneità formale rispetto ai luoghi annessi o collegati, finalizzando la composizione degli spazi a scenari che rispondono a criteri progettuali inclusivi e tali da incentivare obiettivi di coesione sociale, deve comunque essere posta particolare cura in riferimento a:
 - a) all'inserimento nel contesto urbano e paesaggistico. L'uso del verde, gli elementi d'arredo così come le pavimentazioni e l'illuminazione, devono concorrere, quali elementi di una progettazione organica, a definire un'elevata qualità urbana. A tal riguardo si rimanda al Capo III del Titolo III del presente Regolamento e al Regolamento comunale del verde.

85 D. Lgs 30.04.1992, n. 285

86 D.P.R. 16.12.1992, n. 495

87 D.P.R. 503 del 24.07.1996

88 D.M. 05.11.2001

89 D.M. 19.04.2006

90 Regolamento ad oggi vigente approvato con delibera C.C. n.131 del 21.12.2016, salvo s.m.i.

91 D. Lgs 30.04. 1992, n. 285

- b) all'organizzazione spaziale, tesa alla molteplicità e alla compatibilità degli usi, volta a favorire una frequentazione varia, sicura e continua nell'arco della giornata, con particolare riguardo per la mobilità dei diversamente abili e per la sicurezza di bambini ed anziani;
- c) all'illuminazione esterna per assicurare la fruizione in funzione delle diverse attività previste con impianti di adeguata intensità e diffusione della luce notturna, e rispondere ad esigenze di sostenibilità e risparmio energetico, di qualità ed estetica sia dei corpi illuminanti che dell'effetto d'insieme prodotto;
- d) il trattamento delle superfici, che devono assicurare un idoneo smaltimento delle acque piovane ed essere pertanto sagomate in modo da favorire il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche. Al fine di evitare i ristagni d'acqua, può essere prevista, oltre alle griglie, ai pozzetti e alle canaline di raccolta delle acque, la realizzazione di parti di pavimentazione con tecnologie drenanti;
- e) i materiali e le modalità costruttive, in presenza di servizi nel sottosuolo, devono consentire lo svolgimento delle operazioni di ispezione e di ripristino, in modo semplice ed economico.

Articolo 40 - Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico o di uso pubblico, realizzati in conformità alla normativa vigente^{92,93,94}. L'esecuzione dei marciapiedi, può essere realizzata anche dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano.
2. Qualora, per ragioni tecniche o di salvaguardia storico-architettonica, non sia possibile realizzare all'interno dei locali pubblici o privati aperti al pubblico, gli adeguamenti alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche^{95,96} degli ingressi, è consentita, previo parere degli Uffici competenti, la realizzazione di rampe esterne opportunamente raccordate a condizione che lo spazio libero di marciapiede o percorso pedonale non sia inferiore a m 1,50 e che le rampe siano opportunamente segnalate e dotate di idonee protezioni o transenne di sicurezza, qualora non possa essere garantito lo spazio libero di marciapiede di m 1,50, è consentita l'installazione di rampe mobili segnalate con campanello di chiamata.

Articolo 41 - Passi carrai ed uscite per autorimesse

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni o alle costruzioni stesse è consentito tramite passi carrabili, per le cui caratteristiche e dimensioni si rimanda a quanto previsto dalla normativa vigente^{97,98,99} fermo restando la larghezza minima di m. 2,5 o maggiore in relazione alle caratteristiche della strada e della relativa viabilità.
2. Nella realizzazione delle uscite dei passi carrabili verso il suolo pubblico, devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una buona visibilità e sicurezza nelle fasi di ingresso ed uscita. In particolare:
 - a) le uscite da piani o scoperti posti ad una quota altimetrica inferiore a quella del marciapiede o strada devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali (pendenza massima consentita 5%). Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il limite della carreggiata deve esservi una distanza pari ad almeno m 4,50;

92 D. Lgs 30.04.1992, n. 285

93 D.P.R. 16.12.1992, n. 495

94 D.M. 05.11.2001

95 D.P.R. 503 del 24.07.1996

96 D.M. 14.06.1989 n. 236

97 art. 46 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495

98 art. 22 del D.Lgs 30.04. 1992, n.285

99 D.M. 19.04.2006

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

- b) la pendenza delle rampe di uscita dovrà essere progettata con una pendenza non superiore al 20%. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a m 0,90;
 - c) l'eventuale cancello dovrà essere arretrato di m 5 rispetto al limite della carreggiata, fatti salvi i casi di deroga previsti dalla normativa vigente¹⁰⁰;
 - d) le uscite, esistenti o di nuova realizzazione, se munite di portone basculante, questo deve essere del tipo a filo muro con apertura (sia manuale che automatizzata) a totale rientro all'interno del vano in modo tale da non creare ostacolo o pericolo a pedoni o automezzi.
3. I passi carrabili esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano; in caso di loro modifica, gli stessi devono essere adeguati alla normativa vigente, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari compatibilmente alle prescrizioni di legge e valutando la reale fattibilità a vantaggio della sicurezza per la circolazione.
 4. Nei nuovi insediamenti produttivi deve essere in ogni caso garantita, ed idoneamente dimostrata in sede progettuale, la capacità di accesso e manovra dei mezzi pesanti inerenti l'attività produttiva.

Articolo 42 - Chioschi/dehors su suolo pubblico

1. Per "dehor" si intende l'insieme degli elementi (mobili, smontabili o facilmente rimovibili) posti in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico, privato o privato gravato da servitù di pubblico passaggio, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.
2. Si applicano le disposizioni contenute nel Regolamento comunale per l'installazione dei dehor¹⁰¹.

Articolo 43 - Servitù pubbliche di passaggio su suolo pubblico e privato

1. Al fine di garantire uniformità nella fruizione generale, per gli spazi privati soggetti a servitù pubblica di passaggio, sui fronti delle costruzioni ovvero circostanti a chioschi/dehors si applica la disciplina di cui all'articolo 61 del presente Regolamento.
2. L'amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
 - a) indicazioni toponomastiche e cartelli indicatori, qualora i sostegni verticali costituiscano impedimento alla circolazione ivi compresa quella ciclabile e pedonale;
 - b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica, telecamere di videosorveglianza e relativi apparati, cavi e cavidotti;
 - c) numeri civici;
 - d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
 - e) mensole, ganci, tubi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici e loro accessori;
 - f) lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
 - g) ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione e all'arredo degli spazi pubblici e pubblica utilità.
3. I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma 1 non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.
4. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al

100 art. 46 comma 4 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495

101 Regolamento ad oggi vigente approvato con delibera C.C. n. 56 del 29/04/2014, salvo s.m.i.

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

Comune che prescriverà i provvedimenti opportuni. In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori ne fosse necessaria la rimozione.

Articolo 44 - Recinzioni

1. Le recinzioni devono essere coerenti con il contesto urbano, sia per tipologia che per materiali impiegati ed essere realizzate secondo quanto disposto dalla normativa vigente^{102,103}. E' fatta salva la facoltà del Comune di imporre distanze maggiori per garantire e migliorare la sicurezza stradale o per realizzare allineamenti con le recinzioni preesistenti.
2. La costruzione o il rifacimento delle recinzioni deve:
 - a) tenere conto per allineamento e caratteristiche tipologiche e costruttive delle recinzioni contigue, nonché della tipologia prevalente di quelle esistenti sulla stessa via;
 - b) coordinarsi con le caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza;
 - c) presentare un'altezza complessiva non superiore a m 2 , di cui massimo cm 80 di muretto; sono ammesse altezze superiori solo se dettate da specifiche norme di sicurezza e previo rispetto delle distanze;
 - d) prevedere uno spazio facilmente accessibile dalla strada adatto ad ospitare i contenitori condominiali per la raccolta differenziata; a protezione di tale spazio è ammessa la realizzazione di pensiline, tettoie o comunque modesti manufatti purché non aggettino su spazi pubblici;
 - e) prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori per le utenze e quanto altro necessario per l'allacciamento ai servizi a rete dell'immobile recintato.
3. E' vietato l'uso del filo spinato e di recinzioni elettriche.
4. I cancelli pedonali devono aprirsi all'interno della proprietà; è ammessa la realizzazione di pensiline o tettoie a protezione degli stessi con profondità non superiore a m 1,50, altezza inferiore a m 3 e larghezza pari a quella del passaggio pedonale, con un minimo garantito di m 1,50;
5. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originarie o di elementi storici o storicizzati tipici della tradizione locale così come la loro sostituzione con recinzioni di altro tipo.
6. Fuori del centro abitato per le recinzioni si applica la "disciplina per gli interventi edilizi in territorio rurale" allegata alle NTA del PRG.
7. Sono fatte salve eventuali norme più restrittive per edifici di particolare interesse storico-architettonico e per le aree soggette a tutela paesaggistica e/o ambientale.

Articolo 45 - Numerazione civica

1. Ogni accesso che dallo spazio pubblico di circolazione immetta all'interno di aree o locali privati ovvero di fabbricati di qualsiasi genere, viene contraddistinto dal Comune con un proprio numero civico; il relativo indicatore deve essere apposto a cura e spese del proprietario dell'immobile o dell'Amministratore del condominio.
2. In particolari zone di pregio che il Comune intende salvaguardare, l'indicatore del numero civico può essere fornito da quest'ultimo, con spese a carico del proprietario beneficiario.
3. Si rimanda alle disposizioni contenute nella normativa vigente e al Regolamento per gli adempimenti Toponomastici ed Ecografici¹⁰⁴.

102 art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495

103 art. 16 del D.Lgs 30.04.1992, n.285

104 Regolamento ad oggi vigente approvato con delibera C.C. n. 138 del 26/09/2009, salvo s.m.i.

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Articolo 46- Aree verdi

1. La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.
2. In tutti gli interventi di nuova edificazione devono essere previste adeguate aree a verde possibilmente arborato anche al fine di ridurre l'isola di calore.
3. Il progetto delle sistemazioni a verde, le dimensioni e l'ubicazione delle parti di lotto destinate a tal fine, così come la progettazione delle aree e delle specie sono regolate dalla normativa vigente^{105,106,107,108,109,110,111,112} e dal Regolamento comunale del verde¹¹³. In ogni caso, è da evitare l'uso di specie vegetali esotiche invasive o idroesigenti e/o fortemente allergeniche.
4. Le aree a parcheggio all'aperto non devono essere conteggiate nelle zone sistemate a verde, anche nel caso di pavimentazioni con materiali che consentano la crescita del manto erboso e sistemate con arbusti/alberi vari tra gli stalli.
5. Il verde è soggetto al rispetto della normativa vigente pertanto, per la sua pianificazione, progettazione e gestione il Comune si avvale possibilmente di tecnici competenti in materia tenendo in considerazione le indicazioni per la misurazione della permeabilità dei suoli di cui all'allegato 1 del presente regolamento.

Articolo 47 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

1. Gli interventi, anche a carattere manutentivo, nei parchi e giardini esistenti che rivestono caratteristiche di significato storico-culturale, architettonico e ambientale, devono tendere alla conservazione, così come definita dalla normativa vigente^{114,115,116,117,118,119,120,121} e dal regolamento comunale del verde¹²².
2. La cura e salvaguardia degli alberi monumentali e delle formazioni vegetali monumentali delle Marche dovrà essere effettuata secondo le linee guida statali¹⁰⁹.

Articolo 48 - Orti urbani

1. L'orto urbano è un appezzamento di terreno pubblico o privato ricadente in una qualsiasi delle zone territoriali omogenee, destinato esclusivamente alla coltivazione per uso domestico di ortaggi, frutti e fiori con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita in ambito urbano, di valorizzare le varietà

105 art.29 del D.Lgs. 30.04.1992 n. 285

106 Art.26, comma 6 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495

107 Titolo III del D.P.R. 11.07.1980 n. 753

108 L.14.01.2013 n. 10

109 L.R. 23.02.2005 n.6

110 D.M. 10.03.2020

111 D.G.R. n. 304/2020

112 D.G.R.n.1288/2018

113 Regolamento approvato con delibera C.C. n. 131 del 21/12/2016

114 D.Lgs 22.01.2004 n. 42

115 MIPAAF Decreto dipartimentale n.1104 del 31.03.2020 di approvazione Linee guida per gli interventi di cura e salvaguardia degli Alberi Monumentali Censimento degli AMI - Alberi Monumentali Italiani e delle FVM - Formazioni Vegetali Monumentali delle Marche.

116 L. 14.01.2013 n. 10

117 L.R. 23.02.2005 n.6

118 D.M. 10.03.2020

119 D.G.R. n. 304/2020

120 D.G.R. n.603/2015

121 D.G.R.n.1288/2018

122Regolamento ad oggi vigente approvato con delibera C.C. n. 131 del 21/12/2016, salvo s.m.i.

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

locali, di favorire un utilizzo di carattere ricreativo e sociale, preservando, ampliando e tramandando le competenze agronomiche dei cittadini.

2. Si rimanda al Regolamento comunale per la gestione degli orti urbani¹²³.

Articolo 49 - Parchi e percorsi in territorio rurale

1. Il Comune attua e promuove la tutela e la valorizzazione del patrimonio architettonico rurale che costituisce testimonianza dell'economia e delle pratiche costruttive tradizionali, con l'obiettivo di riattivare un rapporto virtuoso tra la "città" e la "campagna", di perseguire il recupero del patrimonio territoriale, del paesaggio culturale e degli equilibri ambientali attraverso la riattivazione di pratiche di uso agricolo del territorio integrate da funzioni sociali, culturali, educative, di tutela del territorio, dell'ambiente e del paesaggio.
2. Il Comune, sulla base dello strumento urbanistico generale, promuove la conoscenza e la fruibilità del patrimonio naturalistico ed architettonico rurale attraverso l'individuazione e la realizzazione di appositi percorsi pedonali e ciclabili in conformità alla normativa vigente¹²⁴.
3. Ogni intervento di trasformazione ricadente in queste aree deve essere coerente con il disegno di insieme e con la trama del paesaggio e quindi corredato da idonee analisi botanico-vegetazionali e paesaggistiche al fine di salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive.

Articolo 50- Sentieri

1. Gli interventi di sistemazione e/o rifunionalizzazione, fermo restando il rispetto dell'ambiente naturale, devono essere particolarmente attenti alla fruibilità collettiva del territorio, a cui sono preordinate vie, tracciati, sentieri, strade poderali e percorsi naturalistici in genere.

Articolo 51 -Tutela del suolo e del sottosuolo

1. Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modifichino il suolo, così come negli interventi di nuova costruzione o su fondi e/o edifici esistenti, che incidano sulle superfici esterne esposte alle acque meteoriche (coperture, terrazze, sistemazioni esterne, cortili, aree verdi, aree pavimentate, ecc.), deve essere prevista la corretta canalizzazione e il recapito più opportuno delle acque meteoriche tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente^{125,126,127,128} sulla permeabilità dei suoli.
2. Tutte le opere devono garantire l'opportuna protezione del suolo e del sottosuolo da immissioni di sostanze nocive, mediante la separazione tra il suolo-sottosuolo e le strutture dell'edificio con opportuni sistemi di isolamento, secondo quanto previsto dalla normativa vigente¹²⁹.
3. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo. Non si possono realizzare edifici su terreni che in precedenza siano stati utilizzati come discariche o deposito di altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo se non dopo aver completamente bonificato e risanato l'area contaminata.
4. Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto ad infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e devono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.

¹²³ Regolamento ad oggi vigente approvato con delibera C.C. n. 107 del 30/07/2020, salvo s.m.i.

¹²⁴ L. 6.12.1991, n. 394

¹²⁵ Titolo V, Parte IV del D.Lgs. 03.04.20106 n.152

¹²⁶ DGR 21.01.2004 n. 116

¹²⁷ art. 10 della L.R. 23.11.2011 n. 22

¹²⁸ DGR 27.01.2014 n.53

¹²⁹ Titolo V, Parte IV del D.Lgs. 03.04.20106 n.152

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

5. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.
6. Le quote d'imposta degli interventi edilizi ed urbanistici non debbono comportare limitazioni alla capacità di deflusso delle acque dei terreni circostanti, né produrre una riduzione del volume di invaso preesistente.
7. Il calpestio del piano terra degli edifici di nuova costruzione deve essere fissato ad una quota tale da non consentire l'ingresso delle acque di possibili allagamenti interessanti le aree esterne.
8. Ove possibile, fatto salvo quanto sopra, le acque meteoriche devono essere convogliate in fossati o canali di scolo oppure recuperate attraverso il convogliamento delle stesse in cisterne impermeabili, per usi domestici di tipo non alimentare.
9. Sono vietate tutte le opere di scavo, sbancamento e riporto che modifichino sostanzialmente l'andamento naturale del terreno, l'aspetto dei luoghi, la qualità del paesaggio non riconducibili alla normale attività agricola o edilizia nel rispetto della relativa disciplina di settore¹³⁰.
10. Ad integrazione delle verifiche già previste dalla disciplina di cui all'art.10 della L.R. 22/2011 - DGR 53/2014, ed al fine di indirizzare gli interventi edilizi verso una maggiore sostenibilità, possono essere utilizzate le indicazioni operative per la misurazione della permeabilità dei suoli così come schematizzato nell'Allegato 1 al presente Regolamento.

CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Articolo 52 Approvvigionamento idrico

1. Ogni edificio deve essere dotato di regolare approvvigionamento idrico per fini potabili e igienico sanitari nella quantità necessaria alla sua destinazione, in relazione al numero degli utenti insediabili.
2. Per gli aspetti tecnici e amministrativi si rimanda al Regolamento del Servizio Idrico Integrato (S.I.I.) del Gestore del Servizio per gli insediamenti allacciati alla rete di distribuzione dell'acqua potabile.
3. Per gli insediamenti non serviti dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile l'acqua può essere prelevata da pozzi freatici privati ed utilizzata per fini potabili purché risulti conforme ai requisiti fissati dalla normativa vigente^{131,132,133}.
4. Per l'approvvigionamento idrico per fini non idropotabili attraverso l'emungimento da acque sotterranee nonché per le modalità di realizzazione dei pozzi si rimanda alla normativa vigente^{127,134,135,136,137, 138,139,140}.

Articolo 53 - Depurazione e smaltimento delle acque

1. Gli edifici vanno dotati d'impianti permanenti che possano assicurare la raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate e delle acque reflue.
2. Per gli aspetti tecnici e amministrativi si rimanda al Regolamento del Servizio Idrico Integrato (S.I.I.) del Gestore del Servizio per gli insediamenti allacciati alla rete di pubblica fognatura.

130 Allegato A al presente regolamento – definizioni uniformi

131 D.M. 26.03.1991

132 D.Lgs. 2.02. 2001, n. 31

133D. Lgs. 11.05.1999 n. 152

134 art. 93 del R.D. 11.12.1933 n. 1775

135L. 4.08.1984 n. 464

136 D.Lgs. 12.07.1993 n. 275

137D.Lgs. 03.04.2006 n. 152

138 L.R. 9.06. 2006 n. 5

139 D.C.R. 26.01.2004 n. 116

140 D.C.R. n. 145 del 26.01.2010

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

3. Per gli insediamenti non serviti da pubblica fognatura si applicano le disposizioni contenute nella normativa vigente¹⁴¹ e nel Piano di Tutela delle Acque (P.T.A)^{142,143}

Articolo 54 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. Per gli aspetti tecnici e amministrativi si rimanda al Regolamento per la Gestione dei Rifiuti urbani ed assimilati del Gestore del Servizio¹⁴⁴.
2. Nel caso di progetti di nuove costruzioni o ristrutturazioni di interi edifici devono essere individuati, all'interno degli edifici o nelle relative aree pertinenziali, spazi destinati esclusivamente all'ubicazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti. L'ubicazione, il dimensionamento e le caratteristiche tecniche di tali spazi, in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile e al numero di utenti previsti e/o insediati, dovranno essere concordati in fase progettuale con il gestore del servizio e dovranno essere opportunamente mitigati, al fine di nascondere per quanto più possibile alla vista i contenitori, in relazione alle caratteristiche architettoniche e/o del contesto di inserimento, anche ricorrendo all'utilizzo di specie vegetali.
3. I contenitori per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili dai mezzi di raccolta e di lavaggio. In ogni caso non possono essere posti in adiacenza di immobili vincolati dalla normativa vigente¹⁴⁵.

Articolo 55 - Distribuzione dell'energia elettrica

1. Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica si compone della rete di distribuzione formata dalle linee elettriche, dalle sottostazioni e dalle cabine di trasformazione, degli impianti per la derivazione d'utenza. La realizzazione, la modifica e l'esercizio delle linee è assoggettata alla normativa vigente.^{146,147}
2. La gestione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica è demandata al Gestore del Servizio.
3. Ogni fabbricato deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.

Articolo 56- Distribuzione del gas

1. La realizzazione, la modifica e l'esercizio delle linee è assoggettata alle autorizzazioni e ai procedimenti fissati dalla normativa vigente¹⁴⁸ La gestione delle reti di distribuzione del gas è demandata al Gestore del Servizio.
2. L'impianto di bombole di g.p.l. deve sempre posizionato all'esterno del locale nel quale si trova l'apparecchio di utilizzazione.
3. La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti a gas sono regolati dalla normativa vigente in materia¹⁴⁹.

141D.lgs 03.04.2006 n. 156

142 D.C.R. 26.01.2010 n. 145

143DGR 1278 del 30/10/2017

144 Regolamento ad oggi vigente per la Gestione dei Rifiuti urbani ed assimilati approvato con delibera C.C. n. 13 del 23/01/2012, salvo s.m.i.

145 Parte Seconda del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42

146 D.M. 10.09.2010 - L.23.08.2004 n. 239 - D.Lgs. 29.12.2003 n.387

147 Norme regionali per il "Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili" di cui alla sez. A3 dell'elenco della normativa regionale di riferimento, disponibile e consultabile nel sito web della Regione Marche http://www.regione.marche.it/Regione-Utile/Paesaggio-TerritorioUrbanistica-Genio-Civile/Urbanistica#12751_Intesa-Regolamento-Edilizio-Tipo

148D.lgs 22.02.2006 n.128, D.lgs. 3.04.2006 n. 152, art. 1 c. 52. L 23.08.2004, n.239, D.P.R. 8.06.2001, n. 327.

149D.M. 22.01.2008 N. 37

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

Articolo 57- Ricarica dei veicoli elettrici

1. Negli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 m² e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello, deve essere predisposto l'allaccio per l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio, coperto o scoperto, in conformità alla normativa vigente¹⁵⁰ come di seguito indicato:
 - a) per gli edifici non residenziali:
 - deve essere garantito almeno un punto di connessione, arrotondato all'unità superiore, ogni otto stalli di parcheggio, ferma restando l'installazione di almeno un punto di connessione;
 - nei parcheggi multipiano deve essere comunque garantita l'accessibilità al punto di connessione per ciascuna area confinata per piano, ferme restando le misure di cui al punto precedente;
 - nei parcheggi scoperti a raso o in quelli coperti mono-piano che prevedano aree confinate con accessi separati, deve essere comunque garantita l'accessibilità al punto di connessione per ciascuna area.
 - b) per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno dieci unità abitative:
 - deve essere prevista la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione per un numero di spazi a parcheggio non inferiore al 20% di quelli totali.
2. Ogni box per auto, sia esso, pertinenziale o no, ubicato negli edifici di cui sopra, deve essere dotato di predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.

Articolo 58- Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. L'obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili è stabilito dalla normativa vigente^{151,152}.

Articolo 59 -Telecomunicazioni

1. L'installazione, la manutenzione e l'esercizio degli impianti di telecomunicazione è soggetta al rispetto della normativa vigente^{153,154,155,156} e del Regolamento comunale¹⁵⁷ degli impianti di telefonia.
2. Ogni impianto di telecomunicazione dovrà essere progettato riducendo l'impatto visivo e utilizzando accorgimenti architettonici tali da:
 - a) preservare il paesaggio urbano e rurale;
 - b) impiegare materiali e verniciature in grado di armonizzarsi con edifici o strutture limitrofe;
 - c) limitare sbracci, ballatoi o qualunque altro elemento di sostegno degli elementi radianti;
 - d) mascherare i vani di alloggiamento della strumentazione tecnica mediante l'utilizzo di tipologie edilizie locali o di idonea vegetazione.

150 art.4 co. 1bis D. Lgs 19.08.2005, n.192

151 art.14 D.Lgs. 4.07.2014 n.102, D.Lgs. 03.03.2011 n. 28, D.M. 10.09.2010, D.Lgs. 29.12.2003 n. 387, D.Lgs. 19.08.2005, n. 192 D.lgs. 10.06.2020, n. 48.

152 Norme regionali per "Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili" di cui alla sez. A3 dell'elenco della normativa regionale di riferimento, disponibile e consultabile nel sito web della Regione Marche, :http://www.regione.marche.it/Regione-Utile/Paesaggio-TerritorioUrbanistica-Genio-Civile/Urbanistica#12751_Intesa-Regolamento-Edilizio-Tipo

153 L. 22.02 2001, n. 36

154 D.P.C.M. 8.07.2003

155 D.Lgs. 1.08.2003, n. 259

156 L.R. 30.03 2017, n. 12

157 Regolamento ad oggi vigente approvato con delibera C.C. n.132 del 2016 come modificato da D.CC 34 del 2019, salvo s.m.i.

CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

1. Il Comune riconosce nella qualità architettonica ed urbanistica un valore fondamentale per il perseguimento dello sviluppo sostenibile.

Articolo 60 -Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Tutte le costruzioni devono rispettare, nel loro aspetto esterno, il decoro edilizio ed essere inserite armonicamente nel contesto urbano ed ambientale.
2. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, le loro parti e le relative aree di pertinenza in condizioni di pubblico decoro, d'idoneità igienica, di sicurezza socio-ambientale e dunque di agibilità realizzando tutti gli interventi necessari ogni qual volta se ne ravvisi la necessità.
3. In particolare i fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, sia con riguardo agli intonaci e alle relative tinteggiature, sia agli infissi, alle ringhiere, ai canali di gronda, alle tende, alle insegne.
4. I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di rimuovere tutti gli impianti, le insegne, le tende e tutte le altre attrezzature e sovrastrutture posizionate sui fronti, nei distacchi o nei porticati, visibili dalle pubbliche visuali che risultino in disuso o in stato di abbandono.
5. Il Comune può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti ritenuti necessari e da prescrivere ai proprietari degli immobili. Può peraltro ordinare loro di effettuare le verifiche necessarie ad accertare la permanenza delle condizioni di stabilità degli edifici quando si ravvisi un pericolo per l'incolumità delle persone.
6. In caso di accertate carenze manutentive, tali da compromettere il decoro e/o la sicurezza socio-ambientale e/o l'igiene, il Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale, ingiunge ai proprietari di eseguire i lavori necessari ad eliminare tali inconvenienti, prescrivendo l'adozione di soluzioni idonee e assegnando un termine per adempiere commisurato all'entità delle carenze riscontrate. In caso di inottemperanza, fatte salve le sanzioni previste per l'inosservanza delle norme dei Regolamenti comunali, sarà disposta l'esecuzione d'ufficio a carico degli inadempienti con recupero delle spese sostenute nelle forme di legge. Sono fatti salvi in ogni caso gli interventi di competenza del Sindaco a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubblica previsti dalla normativa vigente¹⁵⁸.
7. Contribuiscono al decoro le sistemazioni esterne ai fabbricati e pertanto detti elementi devono essere esplicitati nel progetto edilizio.
8. Le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali, in particolare:
 - a) Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde con la piantagione di essenze tipiche dei luoghi e nel rispetto della vegetazione naturale esistente. Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposita fognatura per il deflusso e la eventuale raccolta delle acque piovane;
 - b) I proprietari delle aree e/o degli edifici dismessi e in disuso devono provvedere alla costante custodia e alla manutenzione degli stessi, al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti (ad esempio tamponamento di porte e finestre);

158 art.54 D.Lgs 18.08.2000 n.267

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

- c) Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, disinfestazione e derattizzazione; in presenza di materiali tossici, nocivi, pericolosi si dovrà provvedere al loro smaltimento e/o messa in sicurezza;
 - d) Nelle aree all'aperto si deve evitare il deposito incontrollato di qualsiasi materiali e rifiuto e ristagni d'acqua, anche al fine di non favorire la proliferazione di animali o insetti nocivi.
9. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, impianti per lavorazioni, serbatoi, linee di raccolta e di smaltimento delle acque, si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.
10. Il Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale, accertato lo stato di abbandono e degrado diffida i proprietari ad eseguire gli interventi di ripristino, pulizia, manutenzione e messa in sicurezza.

60.1 Modalità di mantenimento dello stato di conservazione dei luoghi, fauna

1. La conservazione della vita selvatica e dell'ambiente naturale e la protezione di particolari specie presenti anche negli ambienti urbanizzati (zoocenosi caratterizzate da specie antropofile o sinantropiche che per le loro caratteristiche etologiche sono riuscite ad adattarsi in maniera efficace alle diverse tipologie di ambienti antropici) è tutelata normativa vigente^{159,160,161}
2. Al fine di favorire le specie utili occorre adottare i seguenti accorgimenti che, realizzando un approccio selettivo, impediscono l'uso dei fori da parte delle specie problematiche (piccioni, tortore, gabbiani, ecc.) senza comportare per queste ultime, intrappolamenti, perforazioni e altre crudeltà. Tali accorgimenti sono i seguenti: i fori, le aperture, i comignoli, le sporgenze, le pensiline, devono essere muniti di reti protettive, dissuasori o altri accorgimenti idonei ad evitare lo stanziamento e il rifugio di piccioni o di animali che comunque possano provocare problemi di igiene e decoro, usando una maglia in rete rigida non inferiore a cm 6 ovvero barriere contenenti un foro di cm 6 nel terzo inferiore della barriera oppure l'inserimento nella cavità di un "tondino" verticale posizionato centralmente.
3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente dovrà essere preventivamente verificata l'assenza di avifauna.
4. Le azioni volte all'occlusione dei siti riproduttivi vanno attuate nella stagione non riproduttiva privilegiando il periodo invernale (novembre-febbraio). Qualora sia necessario effettuare questi interventi nelle stagioni riproduttive (orientativamente da marzo a luglio) occorre, da parte di esperti in materia, verificare l'assenza di nidi attivi e di tane, indicando eventualmente le azioni di salvaguardia degli animali e dell'igiene pubblica. Al di fuori della stagione migratoria, qualora siano presenti nidi di rondini, rondoni e balestrucci non salvaguardabili, gli stessi dovranno essere sostituiti con idonei nidi artificiali con sottostante basetta di contenimento del guano.
5. Le grandi superfici trasparenti devono risultare poco riflettenti, oppure traslucide al fine di evitare collisioni da parte di avifauna.
6. Gli edifici anche di piccole dimensioni che risultino da ubicare presso sistemi naturali/vegetazionali (es. corsi d'acqua, parchi, boschi) e/o rotte potenziali di migrazione dell'avifauna prevalentemente costituiti/rivestiti, di superfici trasparenti e/o riflettenti, devono essere dotati di idonee marcature o strutture che ne permettano l'individuazione da parte dell'avifauna (es. nervature, frangisole, tende).

159 art.54 D.Lgs 18.08.2000 n.267

160 Direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE, Circolare del Ministero della Salute, Direzione Generale della Sanità Animale e dei Farmaci Veterinari, del 04/05/2017, DPR 8.09.1997 n.357, L. 11.02.1992 n. 157, L. 5.08.1981 n.503.

161 Norme regionali per il "Tutela della Fauna e Flora-siti della rete Natura 2000" di cui alla sez. C6 e "Strutture Veterinarie" di cui alla sez. E12 dell'elenco della normativa regionale di riferimento, disponibile e consultabile nel sito web della Regione Marche http://www.regione.marche.it/Regione-Utile/Paesaggio-Territorio-Urbanistica-Genio-Civile/Urbanistica#12751_Intesa-regolamento-EdilizioTipo

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

7. I bacini idrici, quali vasche e invasi di raccolta di acque, di canaline di drenaggio e di canali, con sponde ripide devono essere dotati di idonee soluzioni quali rampe, gradini ecc. di risalita per la piccola fauna e le persone che potesse cadervi dentro.

Articolo 61-Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Le facciate degli edifici debbono essere integrate con l'ambiente in cui sono inserite, in particolare con gli edifici circostanti. La scelta dei materiali di finitura deve essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento del manufatto nel contesto urbano, preservando il carattere unitario delle facciate, l'armonia dell'architettura ed i caratteri stilistici dell'edificio.
2. Le tinteggiature devono presentare un insieme estetico ed organico con tutta l'estensione della facciata, con l'ambiente urbano e col paesaggio.
3. Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia dell'unità edilizia stessa.
4. Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.
5. La scelta dei colori da usare nelle tinteggiature deve attenersi alle indicazioni fornite dagli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti e dal piano del colore di futura approvazione, fino all'approvazione del quale la scelta dei colori nelle zone A è da concordarsi preventivamente con il Comune sulla base di campioni di tinta dati in loco. Inoltre deve di norma essere riferita:
 - a) Al recupero negli edifici di pregio o tipici, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti valutando un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme dei colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserita l'unità edilizia interessata;
 - b) Le riprese parziali di coloriture devono essere eseguite con colori uguali a quelli già in essere; qualora la ripresa risultasse visibile è fatto obbligo di ritinteggiare l'intera facciata;
6. Gli impianti tecnologici e di distribuzione in rete, sui fronti degli edifici, devono essere posizionati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sottotraccia, sui fronti interni o in quelli meno in vista dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo di tali impianti, i Gestori dei servizi devono eliminare gli impianti obsoleti od abbandonati di loro proprietà avendo cura di ripristinare lo stato originario.
7. In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate gli impianti tecnologici esterni di qualsiasi natura devono essere rimossi; in caso di documentata impossibilità riordinati seguendo le disposizioni di cui al comma precedente. Devono essere, inoltre, attuati gli eventuali interventi di tutela della fauna indicati all'art. 60.1.
8. Le modifiche ai prospetti dei fabbricati esistenti di pregio o tipici debbono rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni dei varchi murari in particolare le nuove aperture debbono essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.
9. I fori di ventilazione da realizzare in facciata ovvero di griglie di protezione, non debbono interferire con modanature architettoniche o decorazioni dipinte.
10. Le nicchie per l'alloggiamento di contatori e simili, poste nelle facciate o in muretti e recinzioni dovranno avere sportello metallico raso muro, intonacato e tinteggiato come la facciata o, in presenza di edifici a faccia a vista, essere rivestito con lo stesso mattone; tali manufatti dovranno essere posti in modo tale da non turbare l'armonia del prospetto, non interferire con modanature architettoniche o decorazioni dipinte né tantomeno con le cancellate.
11. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti, non è consentito, senza preventiva autorizzazione modificare, semplificare o eliminare gli eventuali elementi di pregio architettonico, ovvero tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati e ogni altro elemento che orna le facciate.

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

12. Nel caso sia consentita la demolizione o la trasformazione degli immobili, il Comune può prescrivere che gli elementi di pregio anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio e in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché predisporre tutti i rilievi e calchi opportuni.
13. Il Comune può, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso alla proprietà e puntuale verifica tecnica, disporre l'applicazione temporanea o permanente sul fronte delle costruzioni dei manufatti indicati nell'art. 43 del presente Regolamento.

Articolo 62 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici o soggetti a pubblico passaggio non devono costituire pericolo per le persone o le cose e sono disciplinati come segue:
 - a) **balconi** - Possono sporgere fino a m 1,50 purché posti ad una altezza superiore a m 3,50 dal piano del marciapiede o a m 4,50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno cm 60 dal bordo del marciapiede qualora esistente. Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione in strade con larghezza inferiore a m 10;
 - b) **parapetti o ringhiere** - devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, devono avere un'altezza minima di m 1,05 misurata dal piano del pavimento all'estradosso dell'elemento di finitura del parapetto o ringhiera e devono presentare una idonea resistenza agli urti ed alla spinta e non essere scalabili.
 - c) **pensiline di protezione degli accessi posti sulla recinzione** - possono sporgere dal filo della recinzione non oltre cm 50 sul marciapiede e dovranno essere poste ad una altezza non inferiore a m2,40 m. dal suolo, non sono ammesse in assenza di marciapiede;
 - d) **pensiline di protezione dei portoni** - possono sporgere dal filo di facciata non oltre cm 50; sul marciapiede e dovranno essere poste ad una altezza non inferiore a m 2,40 dal suolo, non sono ammesse in assenza di marciapiede;
 - e) **vetrate, sportelloni, persiane, gelosie, avvolgibili con apparato a sporgere e simili**- possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a m 2,80 dal piano del marciapiede o di m 4,50 dal piano stradale;
 - f) **porte- devono aprirsi verso l'interno dell'edificio**- qualora, per il rispetto di normative specifiche, ciò non sia possibile devono essere collocate in posizione arretrata rispetto al filo di facciata in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di uso pubblico. In caso di impossibilità è consentita una sporgenza massima di cm 20 rispetto al filo di facciata che dovrà essere opportunamente segnalata;
 - g) **elementi aggettanti chiusi (es. bow-window)** - non sono ammessi su suolo pubblico;
 - h) **lampioni e lampade fisse** - nelle vie o nelle piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a m 2,80 se contenute entro cm30 all'interno del filo del marciapiede, o di m 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista;
 - i) **decorazioni e aggetti degli edifici** - nonché qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza compresi entro l'altezza di m 2,80 non possono superare più di cm 12 il filo del fabbricato. L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i cm 5;
 - j) **cornici, davanzali, inferriate** - non possono sporgere oltre cm 10, fino all'altezza di m 2,20 dal piano del marciapiede o di m 2,80 dal piano stradale;
 - k) **tende** - l'apposizione di tende aggettanti sullo spazio pubblico è consentita quando non intralcino il libero transito. Le tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiedi tranne che non siano di esclusivo uso pedonale. Nelle strade fornite di marciapiede l'aggetto delle tende deve essere inferiore di cm 50 rispetto alla larghezza del marciapiede. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m 2,20 dal suolo;

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

- l) **canne fumarie esterne** – devono essere il più possibile evitate e qualora non sussistano soluzioni progettuali alternative, dovranno essere realizzate nei colori, materiali e fogge più consoni al contesto urbano nel quale sono inserite, nel rispetto di tutte le norme di sicurezza vigenti, con sporgenza massima di cm. 16 e dovranno avere un'altezza da terra superiore a m 4,50 su strade prive di marciapiede e 2,50 m negli altri casi. Nelle zone A è prescritto l'uso del rame e sono vietati elementi in cemento, e in alluminio non rivestiti anche per i camini.
2. In relazione al comma 1, in casi eccezionali riguardanti edifici di particolare valore architettonico possono essere concesse sporgenze maggiori.
3. All'interno di aree private non soggette a pubblico passaggio, l'altezza fra piano del marciapiede e intradosso dell'elemento aggettante è ridotta a m 2,40 con la sola eccezione della pensilina che protegge l'ingresso al portone, per la quale detta altezza può essere ulteriormente ridotta a m 2,20.

Articolo 63 - Allineamenti

1. Gli allineamenti degli edifici sono, di norma, individuati negli strumenti urbanistici vigenti.

Articolo 64- Piano del colore

1. Il Piano del Colore, di cui il Comune intende dotarsi, stabilisce i criteri guida degli interventi di ripristino, di restauro e di manutenzione dei paramenti murari degli edifici e comprende gli interventi sulle superfici da tinteggiare e su tutti gli elementi che compongono la facciata.

Articolo 65 - Coperture degli edifici

1. Gli elementi emergenti oltre la copertura quali canne fumarie e comignoli dovranno essere, per forma e rivestimento, congruenti con i caratteri dell'edificio.
2. La realizzazione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa nei limiti dimensionali necessari per consentire l'accesso in copertura o per il rispetto dei rapporti di aereo - illuminazione minimi prescritti dalle norme per l'aerazione ed illuminazione dei locali sottotetti abitabili ed a condizione che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali e/o compatibili con il contesto architettonico.
3. Le coperture dei fabbricati devono essere munite di canali di gronda e discendenti pluviali per la raccolta delle acque meteoriche in numero e sezione sufficiente per riceverle e smaltirle. I pluviali devono essere dotati di terminali indeformabili in ghisa o altro materiale idoneo a garantire un'adeguata protezione della parte basamentale per un'altezza di almeno m 2,00.
4. È vietato immettere nei canali di gronda e nei pluviali acque luride e qualsiasi liquido d'altra origine.
5. La copertura verde costituisce, un elemento innovativo di integrazione del verde in architettura, e può divenire un dispositivo funzionale del progetto architettonico e ambientale. Per le specifiche tecniche si rimanda alla normativa vigente^{162,163}.
6. La realizzazione di terrazzi a tasca sono di norma vietati negli edifici del nucleo storico (sottozona A1 e A2 del PPRCS vigente). Nelle altre sottozone della zona A sono consentiti entro il 15% massimo della superficie della falda del tetto interessata dall'intervento; eventuali muri o parapetti o altro tipo di manufatti non dovranno superare la linea di pendenza della falda, si dovranno inoltre mantenere inalterate: la continuità dei tetti e la composizione architettonica con gli edifici circostanti.

162 Normativa UNI 11235 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture verdi", emanata nel maggio 2007.

163 Norme regionali per il "Contenimento del consumo energetico degli edifici" di cui alla sez. D8 dell'elenco della normativa regionale di riferimento, disponibile e consultabile nel sito web della Regione Marche .

http://www.regione.marche.it/Regione-Utile/Paesaggio-TerritorioUrbanistica-Genio-Civile/Urbanistica#12751_Intesa-Regolamento-Edilizio-Tipo

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

Articolo 66 -Illuminazione pubblica

1. Gli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono essere realizzati in conformità ai criteri antinquinamento luminoso ed al ridotto consumo energetico in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente¹⁶⁴.
2. È vietata l'installazione di impianti di pubblica illuminazione ad alta potenza che possono creare disturbo alla fauna nelle eventuali aree di vegetazione naturale limitrofe o interne al centro urbano.

Articolo 67 -Griglie ed intercapedini

1. Si definisce "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità e garantire la salubrità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine areata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata dotata di cunetta che deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili di almeno cm 20, nonché di scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Le intercapedini devono essere opportunamente dotate di griglie in materiale staticamente idoneo a sopportare carichi pedonali e veicolari, a seconda dell'uso del soprassuolo e realizzate con maglie "antitacco".
4. Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite, sgombre da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami.
5. La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari, che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione, ed è soggetta a preventiva concessione comunale secondo le disposizioni contenute nel Regolamento per la concessione dei beni demaniali del patrimonio non disponibile¹⁶⁵.

Articolo 68- Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

1. Al fine di salvaguardare la qualità architettonica degli edifici, gli elementi esterni degli impianti tecnologici devono essere integrati con le fronti e le coperture degli stessi, privilegiandone la centralizzazione.
2. Le antenne e parabole possono essere collocate solo in copertura ad una distanza sufficientemente arretrata dal filo di gronda per renderle meno visibili dagli spazi pubblici. La dimensione di tali apparati dovrà essere per quanto possibile contenuta, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di ricevimento del segnale.
3. Non sono consentite, anche nel caso che si intenda o si debba adeguare e/o sostituire antenne o parabole esistenti, installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura, su essenze arboree, su elementi facenti parte di impianti di protezione da scariche atmosferiche e di protezione antincendio, ovvero su impianti pubblici di qualunque natura. Possono essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.
4. Le parabole dovranno essere prive di logotipi, fregi, scritte. Gli apparati di corredo (scatole di amplificazione, di distribuzione ecc.) devono essere mantenuti all'interno dell'edificio e i cavi di collegamento tra parabole e apparecchi riceventi non dovranno risultare visibili.

164 L.R 24.07.2002 n. 10

165 Regolamento ad oggi vigente approvato con delibera C.C. n. 17/2021, salvo s.m.i.

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

5. L'installazione di apparecchiature funzionali al raffrescamento e/o alla climatizzazione invernale così pure qualsiasi altra apparecchiatura tecnologica avente parti impiantistiche esterne devono essere collocate in nicchia sulla muratura oppure inserite su logge, balconi o terrazzi in modo da non deturpare il decoro della facciata e non devono essere visibili da spazi pubblici.
6. Nel caso in cui i pannelli, sia di tipo solare termico, che solari fotovoltaici, siano installati al fine di soddisfare le quote parte dei consumi di energia termica ed elettrica da fonte energetica rinnovabile è obbligatoria la loro installazione o a terra o sulla copertura dell'edificio o dei fabbricati di pertinenza, con componenti aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Dovrà essere garantito il corretto inserimento nell'architettura delle superfici dei tetti secondo forme compatte e regolari evitando frammentazioni e scegliendo le superfici meno esposte alla vista. Il posizionamento dei serbatoi di accumulo e degli apparati tecnologici dovrà essere previsto all'interno dell'edificio o all'esterno dello stesso purché opportunamente mascherati.
7. Qualora gli impianti siano installati su area scoperta, preferibilmente sul retro dell'edificio cui sono pertinenti, devono essere collocati su strutture autonome di altezza da terra non superiore a m. 2.
8. Nel nucleo storico della città (sottozone A1 e A2 del PPRCS vigente) la installazione di pannelli sia di tipo solare termico che solari fotovoltaici è soggetta a specifica valutazione da parte del comune e della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio delle Marche.

Articolo 69 - Serramenti esterni degli edifici

1. Tutti i serramenti, costituiscono parte integrante dell'involucro edilizio e devono avere finiture materiche e cromatiche uniformi. Si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 62 del presente Regolamento.

Articolo 70 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

1. Le insegne d'esercizio, le mostre, le vetrine, le tende, le targhe oltre agli emblemi commerciali e professionali devono inserirsi armonicamente per materiali, colori, forme e dimensione nell'edificio ed essere realizzate nel rispetto della normativa vigente^{166,167} e del piano per l'Ornato pubblico e del Piano Generale degli impianti pubblicitari¹⁶⁸.
2. L'apposizione di insegne a bandiera è consentita soltanto per quelle di pubblica utilità (farmacie, uffici postali, tabaccherie ecc...).
3. Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo foro, senza sovrapporsi ai contorni murari e senza sporgere oltre il filo della facciata.
4. Le tende possono essere installate purché organizzate nell'intero prospetto e con univocità di stile e colore, in tessuto naturale, con o senza telaio all'interno del varco murario delle aperture o a scivolo ancorate solamente alle pareti. Si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 62 del presente Regolamento.
5. Le targhe delle dimensioni massime di (B x H) cm 30x20 devono essere prive d'illuminazione ed essere poste a lato degli accessi alle relative attività con l'obbligo, ove si tratti di accesso comune a più attività, dell'utilizzo di un unico tipo di targa per dimensioni e materiali ed allineate verticalmente. Dimensioni maggiori max. cm 50x40 sono consentite solo per targhe relative ad Enti pubblici o di pubblica utilità.

Articolo 71 - Cartelloni pubblicitari

1. La cartellonistica pubblicitaria deve essere realizzata secondo i principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale e non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per i pedoni.

¹⁶⁶ art. 23 del D. Lgs 30.04.1992 n. 285

¹⁶⁷ titolo II capo I paragrafo 3 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495

¹⁶⁸ Regolamento ad oggi vigente Ornato Pubblico approvato con delibera C.C. n. 229 del 06/03/1989, salvo s.m.i

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

2. La regolamentazione della cartellonistica pubblicitaria è definita nella normativa vigente¹⁶⁹ e nel Piano Generale degli impianti pubblicitari.

Articolo 72 - Muri di cinta

1. Si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 44 del presente Regolamento.

Articolo 73 - Beni culturali e edifici storici

1. Gli interventi su beni culturali ed edifici storici, fatte salve le disposizioni di cui alla normativa vigente¹⁷⁰ e allo strumento urbanistico che individua puntualmente edifici e/o ambiti tutelati e ne prevede le tipologie di intervento, sono subordinati alla presentazione di un'esaustiva documentazione atta ad evidenziare gli elementi architettonici inerenti l'edificio prevedendone la sua conservazione in loco.
2. Ai fini della tutela dei beni archeologici tutti i lavori che interessano il sottosuolo si rimanda alla normativa di settore.

Articolo 74 - Cimiteri monumentali e storici

1. Nelle aree storiche e monumentali, tutti gli interventi edilizi devono tendere al mantenimento delle caratteristiche di storicità e monumentalità del contesto.
2. Ogni intervento edilizio da eseguirsi è definito nel Regolamento di Polizia Mortuaria.¹⁷¹

Articolo 75 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

1. Per la progettazione e i requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani dovrà essere rispettato quanto previsto dalle norme di settore¹⁷².

CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI

Articolo 76 - Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

1. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito o non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la progettazione e la realizzazione degli interventi urbanistico - edilizi deve essere effettuata in conformità alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla normativa vigente^{173,174,175,176}.
2. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle suddette opere. In ogni caso non può essere realizzato alcun intervento edilizio che risulti peggiorativo rispetto alle preesistenti condizioni di accessibilità.
3. Ogni intervento su edifici esistenti già a norma con le disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche deve essere realizzato senza introdurre nuove barriere architettoniche.

169 titolo II capo I paragrafo 3 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495

170 Parte Seconda del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42

171 Regolamento ad oggi vigente approvato con delibera C.C. n. 141 del 22/07/2005 e s.m.i., salvo s.m.i.

172 D.P.R. 24.07.1996 n. 503, D.lgs. 30.04.1992 n. 285, D.P.R. 16.12.1992 n. 495, D.M. 26.06.1984

173L. 9.01.1989 n. 13

174 D.M. 14.06.1989 n. 236

175 D.P.R. 24.07.1996 n. 503

176 Parte II Capo III del D.P.R. 6.06.2001 n. 380

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

4. Negli interventi di recupero degli edifici esistenti non soggetti alla verifica di quanto previsto dalla normativa vigente, è consentita la riduzione della larghezza delle scale condominiali, ai fini dell'inserimento di ascensori o altri sistemi di sollevamento, purché sia garantita una larghezza libera (escluso il corrimano o altro ostacolo) minima di cm 80 fatte salve diverse specifiche valutazioni ai fini della sicurezza e prevenzione incendi da parte delle autorità competenti.
5. Negli interventi di recupero di locali aperti al pubblico (negozi, bar, ristoranti, ecc.), nell'impossibilità di garantire l'accessibilità dell'ingresso, deve essere previsto l'inserimento di un campanello di chiamata per l'assistenza e pedane mobili per facilitare il superamento dei dislivelli tra la quota marciapiede e il pavimento interno del locale.

Articolo 77 - Serre bioclimatiche

1. Le serre bioclimatiche sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare finalizzati al risparmio energetico degli edifici.
2. L'installazione delle serre bioclimatiche non deve creare nuovi ambienti di abitazione e non deve compromettere l'illuminazione e l'aerazione dei locali retrostanti.
3. Si rinvia a quanto disciplinato dalla normativa vigente¹⁷⁷.

Articolo 78 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. Si rimanda a quanto disciplinato dalla normativa vigente e dall'art. 68 del presente Regolamento.

Articolo 79 -Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Si rimanda a quanto contenuto nell'art. 65 del presente Regolamento.

Articolo 80 -Strade e passaggi privati e cortili

1. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.
2. I soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - a) alla pavimentazione, se il Comune la ritiene necessaria;
 - b) alla manutenzione e pulizia;
 - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
 - f) all'illuminazione, qualora se ne ravvisi la necessità.
3. Le strade private, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private, devono avere caratteristiche e dimensioni tali da consentire l'accesso e gli spazi di manovra per i veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

Articolo 81 - Cavedi, pozzi luce e chiostrine

1. Si definisce cavedio lo spazio aperto in alto per l'intera superficie delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina. I cavedi sono riservati al passaggio e alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani non abitabili.
2. Si definisce pozzo luce, lo spazio interno delimitato dalle pareti di uno o più edifici, coperto con materiale trasparente e destinato esclusivamente ad illuminare ulteriormente i vani con aperture munite di infissi non apribili che non concorrano al raggiungimento dei requisiti aero illuminanti.
3. Si definisce chiostrina lo spazio aperto in alto per l'intera superficie delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo

¹⁷⁷art. 11 comma 3 L.R. 20.04.2015 n. 17

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

come cortile. La chiostrina non può avere lati inferiori a m 3 ed è destinata esclusivamente alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli. Nella chiostrina è ammessa la sola sporgenza del cornicione per un massimo di cm 50.

4. Il piano di fondo dei cavedi, pozzi di luce e chiostrine, a qualsiasi quota posizionato, deve essere pavimentato, provvisto di idoneo sistema per lo smaltimento delle acque meteoriche e facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione.
5. Si definisce cortile lo spazio scoperto, delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici, ciascuna delle quali di lunghezza superiore a m 3 destinato anche alla diretta illuminazione e ventilazione di locali utili. Il cortile deve essere dimensionato in modo tale che la distanza minima tra le pareti non sia inferiore all'altezza della parete più elevata con un minimo di m 8 al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso fatta eccezione per la sporgenza del cornicione fino a cm. 50. I cortili non sistemati a giardino devono essere accessibili, pavimentati e provvisti di idoneo sistema per lo smaltimento delle acque meteoriche. È vietata qualsiasi opera edilizia che peggiori le condizioni igieniche dei cortili esistenti.

Articolo 82 - Intercapedini e griglie di aerazione

1. Si rimanda a quanto contenuto nell'art. 67 del presente Regolamento.

Articolo 83 - Recinzioni

1. Si richiamano a quanto contenuto nell'art. 44 del presente Regolamento.

Articolo 84 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici

1. I materiali utilizzati per la costruzione e le tecniche costruttive devono essere tali da garantire i requisiti prestazionali oltre che la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico definiti nel Capo I e nel Capo V del presente Titolo. Dovrà privilegiarsi, in ogni caso, l'uso di materiali ecocompatibili e/o provenienti da processi di riciclo certificato.

Articolo 85 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Si definisce area di pertinenza del fabbricato quella che è destinata a servizio o ornamento dell'edificio. I proprietari sono tenuti a mantenere le aree di pertinenza degli edifici in ordine ed in buono stato di conservazione secondo quanto disposto all'art. 60 del presente Regolamento.
2. In detti spazi non potranno accumularsi o depositarsi materiali e merci di qualunque natura, né conservarsi vecchi manufatti, muri o ingombri visivi permanenti, ad eccezione degli elementi di arredo, nonché di quanto eventualmente consentito nelle norme di attuazione del P.R.G.¹⁷⁸
3. Nelle aree di pertinenza potranno essere posizionate, nel rispetto delle distanze minime di m 1,50 dai confini, piccole opere murarie o prefabbricate aventi funzione ornamentale quali: barbecue, piccoli forni da giardino, cucce per animali d'affezione domestica, voliere, ecc...

Articolo 86 - Piscine

1. Le piscine sono opere di pertinenza degli edifici e sono strutture atte a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità.
2. I locali tecnici per gli impianti di filtrazione dell'acqua devono essere completamente interrati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno dell'edificio esistente o di progetto.
3. Eventuali spogliatoi devono essere reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno dell'edificio esistente o di progetto.
4. Le piscine dovranno avere una superficie non superiore a 200 m² essere realizzate completamente interrate e scoperte e poste ad una distanza minima di m 1,50 dai confini. Dovrà essere preservato,

¹⁷⁸Disciplina degli interventi minori (manufatti pertinenziali) allegato alle NTA del P.R.G.

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

ove possibile, l'originario andamento del terreno e le eventuali sistemazioni non dovranno comportare riporti maggiori di un metro e la realizzazione dei muri di sostegno.

5. L'installazione di piscine fuori terra che non richiedano opere edilizie e dunque removibili in quanto costituite da contenitori in PVC sostenuti da strutture semplicemente appoggiate al suolo potranno permanere solo durante la stagione estiva.

Articolo 87 - Altre opere di corredo agli edifici

1. Possono essere realizzati a corredo degli edifici, purché non pregiudichino il decoro del bene principale di cui costituiscono pertinenza e risultino coerenti con le sue caratteristiche estetiche e tipologiche, i seguenti manufatti di cui alla disciplina degli interventi minori (manufatti pertinenziali) allegato alle NTA del P.R.G.
2. Nelle aree private scoperte, quali attrezzature sportive ad uso privato di pertinenza degli edifici, potranno essere realizzati campi da tennis o da calcetto e similari purché il fondo dei campi sia in terra battuta o in erba e la recinzione, ove necessaria, realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a m 4.

TITOLO IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Articolo 88 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale è esercitata secondo quanto disposto dalla normativa vigente¹⁷⁹ organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.

Articolo 89 -Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Il Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale ha la facoltà di disporre, in qualsiasi momento, visite ispettive intese ad accertare che l'esecuzione dei lavori corrisponda al titolo abilitativo o nel caso in cui esistano circostanziate segnalazioni che forniscano elementi tali da far supporre la realizzazione di opere abusive o situazioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Articolo 90 -Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. In caso di violazione delle norme del presente Regolamento, le procedure, responsabilità e sanzioni sono stabilite dalla normativa vigente¹⁸⁰.
2. L'inosservanza delle disposizioni di cui al presente Regolamento, quando la fattispecie non sia sanzionata da altre fonti normative, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa prevista dalla normativa vigente¹⁸¹.
3. Nei casi in cui sia prescritta la prestazione di garanzie, queste possono essere date mediante fidejussione bancaria o assicurativa o deposito cauzionale. La garanzia è prestata a mezzo libretto bancario fruttifero intestato al concessionario e vincolato a favore del Comune.
4. In caso di esecuzione d'ufficio delle opere il Comune disporrà del deposito cauzionale o della fidejussione secondo le disposizioni di legge e di regolamento.

179 art. 27 e 28 del DPR 6.06.2001 n. 380

180 Titolo IV del D.P.R. 6.06.2001 n. 380

181 art 7 bis del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267

Comune di Jesi - Regolamento Edilizio Comunale

TITOLO V NORME TRANSITORIE

Articolo 91- Aggiornamento del regolamento edilizio

1. I richiami alle disposizioni di legge, contenuti nel presente Regolamento sono da intendersi di tipo dinamico, pertanto, ove successivamente alla sua entrata in vigore tali disposizioni venissero modificate, integrate o abrogate, la normativa sopravvenuta troverà automatica applicazione nel testo del presente Regolamento dalla data della sua entrata in vigore.
2. Le modifiche al presente Regolamento saranno effettuate ai sensi della normativa vigente¹⁸².

Articolo 92 - Disposizioni transitorie

1. I procedimenti edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, sono conclusi sulla base della disciplina vigente¹⁸³ al momento della presentazione delle relative istanze.
2. Le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.) e le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (C.I.L.A) presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento sono esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.
3. In caso di mancato completamento dei lavori nei termini di validità del titolo edilizio rilasciato o assentito, le opere da realizzarsi devono necessariamente essere adeguate alle norme del presente Regolamento.

¹⁸² art. 2, comma 4 del DPR 6.06.2001 n.380, D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

¹⁸³ art. 2, Legge Regionale 3/05/2018 N.8

QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

DEFINIZIONI UNIFORMI DEGLI INDICI E PARAMETRI EDILIZI			INDICAZIONI TECNICHE DI DETTAGLIO REGIONALI INTRODOTTE CON LA L.R. n. 8/2018		
VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	Acronimo	Incidenza sui piani urbanistici	Indicazioni tecniche di dettaglio
1 - Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	STE	SI	L'acronimo va modificato da ST a STE (Superficie Territoriale) in quanto altrimenti uguale a quello di superficie totale (definizione 12)
2 - Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SF	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	IT	SI	
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	IF	SI	
5 - Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	CU	SI	
6 - Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	DT	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.			
8 - Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.	SC	SI	Si precisa che aggetti e sporti superiori a 1,50 m vanno calcolati nella loro interezza. Per " <u>profilo esterno perimetrale</u> " si intende la linea ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo di ciascun piano del manufatto edilizio fuori terra, seminterrato o interrato, delimitato dagli elementi verticali esterni, quali pareti perimetrali comunque realizzate, pilastri, setti portanti, ad esclusione di terrazze, balconi, pensiline, scannafossi, bocche di lupo e cavedi di areazione laterali. Questa precisazione vale anche per tutte le altre definizioni in cui compare il "profilo esterno perimetrale".
9 - Superficie	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o	SP	SI	

permeabile		fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.			
10 - Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	IPT/IPF	SI	
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	IC	SI	
12 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	ST	SI	
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SL	SI	
14- Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SU	SI	
15 - Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio: <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile. 	SA	SI	Si precisa che i sottotetti, per la parte che non supera m. 1,80, non costituiscono né superficie accessoria, né superficie utile. Dopo la parola cantine occorre aggiungere le parole "e similari". Dopo la parola terrazze occorre aggiungere "verande che non abbiano caratteristiche di abitabilità" La superficie dei volumi tecnici di cui al punto 31 non costituisce né superficie accessoria né superficie utile.
16- Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SC	SI	L'acronimo va modificato da SC a SCC (Superficie Complessiva Convenzionale), in quanto altrimenti uguale a quello di superficie coperta (definizione 8).
17- Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.		SI	
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.			Nella definizione di sagoma così come formulata sono esclusi gli impianti tecnologici, quali: canne fumarie, condizionatori, etc.
19 -		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza		SI	

Volume totale o volumetria complessiva		lorda.			
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.			Per "terreno posto in aderenza all'edificio" si intende quello a sistemazione definitiva prevista dal progetto e la quota di quest'ultimo non tiene conto di eventuali rampe e scale realizzate in trincea per l'accesso ai piani interrati e seminterrati, scannafossi, bocche di lupo, cavedi. A tal fine si precisa che le rampe e gli accessi carrabili in trincea dovranno avere la seguente larghezza massima: 3,5 metri, aumentabile fino a 4,5 metri limitatamente alle sole zone di curvatura con andamento perpendicolare, in caso di unico senso di marcia e 6 metri, in caso di doppio senso di marcia. Tali precisazioni valgono anche per tutte le altre definizioni che fanno riferimento al "terreno posto in aderenza all'edificio".
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.			Vedere gli Schemi esemplificativi. Per "soffitto" si intende l'intradosso della parte strutturale del solaio. Ai fini dell'individuazione del Piano Seminterrato non sono considerati gli eventuali accessi in trincea.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.			Vedere gli Schemi esemplificativi. Come per il piano seminterrato anche per quello interrato, gli eventuali accessi in trincea non lo trasformano in piano fuori terra o seminterrato.
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.			
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.			
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).		SI	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.		SI	Per l'ultimo piano dell'edificio l'altezza lorda corrisponde a quella utile di cui alla definizione n. 29.
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.		SI	Per quanto riguarda il concetto di "terreno posto in aderenza all'edificio" valgono le considerazioni di cui alla definizione n. 20.
28- Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti		SI	Al fine di non modificare le attuali previsioni dei PRG riguardo l'altezza massima dell'edificio, nel periodo transitorio di cui all'articolo 1, comma 2, le altezze massime dell'edificio previste dai PRG: a) 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; b) sono ridotte, nel caso di copertura a falde inclinate con pendenza superiore al 35% (45% per le zone montane), della differenza di altezza che intercorre tra il punto di intersezione del muro perimetrale con l'intradosso del solaio di copertura e la linea di colmo. Vedere anche art. 21 delle N.T.A. del vigente P.R.G.
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.		SI	Al secondo periodo della definizione, relativamente ai "locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata", si specifica che ciò viene effettuato senza tener conto degli elementi strutturali emergenti.
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra		SI	Vedere indicazione tecnico interpretativa di cui alla D.G.R. n. 947 del 20/07/2020.

		edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.			
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).			
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.			
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.			
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.			
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.			
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.			
37 - Loggia/ Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.			
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.			
39 - Portico/ Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.			
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.			
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.			
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.			
43-Piano del terreno a		Il piano del terreno a sistemazione definitiva, che determina la linea di terra mediante la sua intersezione			

sistemazione definitiva.		<p>con la parete del prospetto, non potrà discostarsi dal piano del terreno nella conformazione originaria per quantità maggiori di metri lineari 1,00.</p> <p>2- Il piano del terreno nella sua conformazione originaria dovrà essere rappresentato negli elaborati progettuali mediante dettagliato piano quotato, riferito ad un caposaldo certo.</p> <p>3- Al di fuori della fascia di inedificabilità di ml 5,00 dal confine del lotto di proprietà, sono ammessi riporti maggiori di metri 1,00, eseguiti al fine di offrire un migliore livellamento del terreno finito, ma i riporti stessi, per la parte eccedente il metro lineare, saranno considerati ininfluenti per la determinazione degli indici e parametri edilizi.</p> <p>4- Nella fascia di inedificabilità di ml 5,00 dal confine del lotto di proprietà, non potrà essere alterato l'andamento naturale del terreno sulla linea di confine e gli eventuali riporti, nei limiti sopra detti, dovranno essere raccordati con pendenza non superiore al 25%.</p> <p>5- La regola di cui al precedente punto 4 potrà essere derogata con il nulla osta scritto del proprietario confinante interessato, ferma restando la quantità massima di riporto di ml 1,00.</p>			
44-Fronte dell'edificio		<p>Si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano, e, quindi, la fronte viene calcolata secondo la distanza in metri tra due punti estremi dell'intero prospetto.</p>			
45-Ampliamento.		<p>Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale posta in aderenza a fabbricati esistenti.</p>			

ALLEGATO B

SCHEMA DELLA DOCUMENTAZIONE DA PORRE A CORREDO DELLE PRATICHE EDILIZIE (CILA, SCIA e PdC)

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
F1000	Modello di Istanza / Segnalazione / Comunicazione	Sempre Obbligatoria	Accordo Stato-Regioni e recepimento Regionale.	<p>I modelli sono, di norma, composti da tre parti:</p> <p>1^ parte: è il modello di domanda, segnalazione o comunicazione. Strutturata come Dichiarazione Sostitutiva Atto di Notorietà, racchiude in sé le attestazioni/dichiarazioni necessarie alla presentazione della pratica edilizia di competenza del Titolare Sottoscrittore.</p> <p>Contiene: i dati del Titolare, l'esatta individuazione dell'immobile d'intervento con i dati catastali e l'indirizzo, gli estremi di precedenti titoli abilitativi edilizi a supporto della dimostrazione della legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto dei lavori, le modalità di pagamento delle eventuali somme dovute, la domiciliazione speciale digitale, ulteriori dichiarazioni relative all'avvenuta acquisizione di atti di assenso da parte di Terzi. Riporta anche l'elenco della documentazione allegata nonché degli Atti di Assenso per i quali è richiesta l'acquisizione, necessari alla definizione del Titolo abilitativo edilizio.</p> <p>2^ parte: è l'individuazione dei soggetti coinvolti: i Titolari sottoscrittori e non sottoscrittori (deleganti), i Tecnici Progettisti ed Asseveratori, i dati dell'Impresa Esecutrice.</p> <p>3^ parte: è la Relazione Tecnica Asseverativa a firma del tecnico abilitato che dichiara la conformità del progetto alle normative in campo edilizio, ambientale, paesaggistico, individuando gli eventuali Atti di Assenso o Asseverazioni necessari alla definizione della pratica edilizia nonché la legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile rispetto a Titoli Abilitativi legittimanti.</p>
F4100	Procura Speciale Digitale	Obbligatoria nel caso in cui un Titolare Sottoscrittore non possenga la firma digitale	Art.1392 del C.C. Art.46, c.1 lettera u) del DPR 445/2000	E' il documento con il quale il Titolare Sottoscrittore o i Titolari Sottoscrittori non dotati di firma digitale delegano il Tecnico Progettista/Asseveratore alla sottoscrizione digitale di tutti i documenti.

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
				<p>Alla dichiarazione occorre allegare, in un unico file, anche copia di un documento (patente, passaporto, carta d'identità) in corso di validità di tutti i Titolari sottoscrittori deleganti.</p> <p>Il modello può essere utilizzato anche nei casi di sottoscrizione da parte di imprese.</p> <p>Non è consentito invece la delega tra i tecnici professionisti.</p>
F4200	Dichiarazione del Responsabile dei lavori in materia di Sicurezza nei Luoghi di Lavoro	Obbligatorio nei casi previsti dalla legislazione vigente in materia.	Art.89 del d.lgs. n.81/2008	<p>Quando il Titolare sottoscrittore è anche il Responsabile dei lavori la dichiarazione è resa compilando l'apposito riquadro del modello di Titolo Abilitativo Edilizio (SCIA o CILA) o al momento della comunicazione di Inizio Lavori (quando differita o nei casi di PdC). Negli altri casi la dichiarazione è resa dal Responsabile dei Lavori sotto forma di Dichiarazione Sostitutiva Atto di Notorietà ed è compilata sull'apposito modulo predisposto dal SUE e va allegata al titolo abilitativo edilizio o alla comunicazione inizio lavori.</p>
PAGAMENTI				
F2000	Imposta di Bollo	<p>Obbligatoria in tutti i casi in cui la pratica prevede una istanza.</p> <p>Ad esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - richiesta di Permesso di Costruire, - Istanze di Sanatoria per l'Accertamento di Conformità Urbanistica Edilizia (art.37 e 36 del DPR 380/01) o mantenimento opere abusive in parziale difformità (art.33 e 34 del DPR 380/01), - CILA e SCIA con contestuale richiesta acquisizione Atti di assenso interni od esterni alla P.A. se dovuti 	DPR 642/1972	<p>L'imposta di bollo va versata anticipatamente all'invio dell'istanza. La ricevuta, scansionata digitalmente, va allegata all'istanza. L'imposta di bollo è unica per tutti i procedimenti da attivare. Ai sensi dell'allegato B) del DPR 642/1972, sono esentati dal pagamento dell'imposta di bollo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le organizzazioni non lucrative di utilità sociali -ONLUS- (punto 27 bis) iscritte nell'apposito elenco; • le federazioni sportive ed enti di promozione sportiva riconosciuti dal CONI (punto 27 bis). <p>In attesa dell'attivazione del pagamento On-line, il versamento dell'imposta di bollo può essere effettuato esclusivamente presso Agenzie Bancarie o Uffici Postali con il Mod. F23, indicando:</p> <p>6.Cod. ufficio: TQM 9.Causale: DR 10.Estremi dell'atto o del documento: Codice Identificativo Pratica Digitale fornito dal portale Web del SUE 11.Cod. tributo: 456T 12.Descrizione: Imposta di Bollo.</p>

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
		- richiesta monetizzazione importi del Contributo di Costruzione e/o Monetizzazione Parcheggi.		
F2010	Diritti di Segreteria	Sempre dovuti ad esclusione dei casi espressamente previsti dal regolamento comunale	Art. 10 comma 10 del D.L. 18/01/1993 n. 8 convertito con modificazioni dalla Legge 19.03.1993 n. 68 E Regolamento Comunale Diritti di Segreteria	<p>I diritti di Segreteria vanno versati anticipatamente all'inoltro della presentazione del Titolo Abilitativo Edilizio.</p> <p>Copia scansionata della ricevuta di versamento va allegata alla pratica edilizia al momento del suo inoltro.</p> <p>Il versamento dell'importo dei diritti di segreteria dovrà essere effettuato secondo le modalità indicate nel sito del Sue.</p> <p>Sono esentati dal pagamento dei Diritti di Segreteria quando il Titolo Abilitativo è presentato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ai soli fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche (art.10, comma 10 lettera c) della L. n.68/1993); • da amministrazioni dello Stato, regioni, province, comuni.
F2200	Ricevute Versamento Contributo di Costruzione o altri Importi	<p>Obbligatorie allegare al momento dell'inoltro o dell'efficacia in tutti i casi di Titoli Abilitativi Onerosi (CILA o SCIA).</p> <p>Nel caso di Pdc le ricevute dovranno essere allegate secondo le modalità indicate dal singolo Comune per il rilascio del Titolo.</p>	<p>Art.16, 17, 18, 19, 42 e 43 del DPR 380/01.</p> <p>NTA del PRG</p> <p>Regolamento Regionale n.9 del 28/02/1979 (C.C.)</p> <p>Regolamento Comunale O.U. a scomputo</p>	<p>Le somme dovute devono essere versate secondo le modalità indicate negli appositi modelli.</p> <p>Nella causale di versamento dovrà essere indicato:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) il codice pratica digitale fornita dal portale Web in fase di inserimento della pratica; b) la tipologia di procedimento (es. T.U./PdC, SCIA, CILA); c) il nome o ditta del "Titolare Sottoscrittore" il Titolo Abilitativo, in particolare va indicato lo stesso nominativo riportato nella pratica (ragione sociale nel caso di una società, nome e cognome nel caso di persona fisica) e NON il nominativo di un altro soggetto che effettua il versamento (es. professionista che segue la pratica) altrimenti risulta più difficoltosa la rintracciabilità della pratica; <p style="text-align: center;">ATTENZIONE!!!</p> <p>- la decorrenza del pagamento, qualora fosse eseguito tramite bonifico bancario da altro istituto, sarà quella di riversamento alla tesoreria comunale.</p> <p>- nei casi di errato, mancato o ritardato versamento, nei termini</p>

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
				sotto indicati, saranno applicate le sanzioni previste per legge.
F2500	Polizze fideiussorie assicurative o bancarie	<p>Obbligatorie in tutti i casi di Titoli Abilitativi Onerosi in cui è richiesto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il pagamento rateizzato degli importi dovuti; - l'esenzione di pagamento di parte degli importi dovuti 		<p>Le polizze fideiussorie assicurative o bancarie presentate a garanzia degli importi afferenti gli Oneri di Urbanizzazione, la monetizzazione parcheggi e standard, per i quali è richiesta la rateizzazione, possono essere cumulative.</p> <p>Si ricorda inoltre che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le polizze fideiussorie, affinché possano essere accettate a garanzia degli importi dovuti, devono essere rilasciate da Compagnie Assicuratrici iscritte all'IVASS (ISTITUTO PER LA VIGILANZA SULLE ASSICURAZIONI) o da Istituti Bancari abilitati a prestare garanzie nei confronti del pubblico, ai sensi dell'art. 11 del DM. n. 29/2009; - nel caso di successivi cambi di intestazione del Titolo abilitativo (CILA, SCIA e PdC) è necessario adeguare/sostituire/integrare le polizze fideiussorie a nome del nuovo titolare.
SCHEDA				
F5101	Scheda Impianti	Sempre Obbligatorio nei casi di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione ove previsto per legge		La scheda Impianti, da allegare al momento della presentazione del titolo abilitativo, va compilata in ogni sua parte indicando le tipologie d'impianto previste ed eventualmente assoggettate a deposito nonché i dati dell'eventuale impianto fotovoltaico e solare termico.
	Modello ISTAT	Sempre Obbligatorio nel caso di nuove costruzioni, ampliamento di vani utili.	Regolamento del Consiglio dell'Unione Europea (n. 1165/98 del 19 maggio 1998)	<p>Il modello ISTAT è da compilare on-line sull'apposito sito dell'ISTAT preventivamente alla presentazione / al rilascio del titolo abilitativo.</p> <p>Il modello è distinto per la tipologia di edificio Residenziale e Non Residenziale.</p> <p>E'importante indicare sul modello della domanda o segnalazione gli estremi del "Numero Identificativo del Modello di Rilevazione".</p>

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
INDIVIDUAZIONE IMMOBILE/AREA DI INTERVENTO				
F6000	Stralcio PRG	Sempre Obbligatorio per la corretta individuazione dell'immobile/ area oggetto di intervento	REC	Scaricabile on-line dal sito comunale, va evidenziato l'immobile o l'area oggetto d'intervento
F6000	Stralcio Mappa Catastale	Sempre Obbligatorio per la corretta individuazione dell'immobile/ area oggetto di intervento in relazione ai mappali interessati e verifica della Titolarità del Richiedente	REC	Scaricabile on-line dal sito del PRG, va evidenziato l'immobile o l'area oggetto d'intervento. Nel caso di sfruttamento delle capacità edificatorie andranno evidenziati tutti i mappali interessati allo sfruttamento dell'indice di piano da assoggettare poi al vincolo di inedificabilità.
RELAZIONI				
F6002	Documentazione Fotografica	Sempre obbligatoria a meno delle varianti. La documentazione fotografica serve a certificare lo stato dei luoghi prima delle trasformazioni previste.	REC	<p>Le fotografie, presentate in formato Pdf/A (non sono accettati file in formato .jpg o altro) devono avere una risoluzione video o max 150 dpi, dimensione max 1280x1024 (formati maggiori comportano inutile spreco di memoria, lentezza di trasmissione dei dati e eccessiva occupazione di "spazio fisico" della memoria informatica).</p> <p>Le foto devono essere montate in una unica relazione o elaborato grafico, numerate in maniera progressiva. Alla documentazione fotografica deve essere allegata una o più planimetrie con l'indicazione dei punti di scatto numerati come le foto.</p> <p>Le foto devono illustrare compiutamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'area e il fabbricato oggetto dell'intervento con l'illustrazione di tutti i fronti con visioni panoramiche della zona comprendenti eventuali edifici sulla stessa ubicati; • particolari architettonici di rilievo. <p>Nei casi di interventi su fabbricati esistenti in muratura, ricadenti nelle zone "A" o "E", la documentazione fotografica dovrà inoltre illustrare:</p>

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
				<ul style="list-style-type: none"> - l'interno dei fabbricati con particolare riferimento ai soffitti voltati, tipologie costruttive delle murature e solai; - l'effettuazione di eventuali indagini sulle fondazioni o elementi costitutivi dell'edificio, particolari architettonici, vani scale, cantine, grotte, ecc.
F6700	Documentazione Storica a riprova della Legittimità dello Stato di fatto	In mancanza di titoli abilitativi edilizi rilasciati, a supporto della dimostrazione della legittimità urbanistica e dell'epoca di realizzazione delle opere o degli immobili (ante 1942 nei centri abitati e ante 01/09/1967 al di fuori dei centri abitati)	REC	<p>Possono essere presentate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planimetrie Catastali storiche (ante 1942 o 1967); - Stralci Mappa del Catasto Pontificio; - Foto d'archivio di famiglia; - Foto Aeree - Dichiarazioni Sostitutive Atto di Notorietà da parte di Terzi, ecc.
F6003	Relazione Tecnica Illustrativa	Sempre obbligatoria	REC	<p>La relazione tecnica di accompagnamento ad un progetto edilizio è costituita, a seconda degli interventi proposti, dalle seguenti parti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indicazione dati generali dell'intervento (dati catastali, previsioni di PRG e vincolistica presente, presenza di Piani Particolareggiati o Piani di Recupero, Convenzioni urbanistiche, Varianti di PRG); - descrizione dello Stato di Fatto e sua legittimità urbanistica edilizia; - indicazione dell'eventuale normativa speciale applicata (nei casi di destinazioni particolari) nonché delle deroghe normative richieste o applicate; - descrizione del Progetto con le caratteristiche tipologico e formali (destinazione d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.) dell'immobile e degli interventi di trasformazione previsti; - descrizione del rispetto dei requisiti igienico sanitari: del terreno, delle unità immobiliari e dei singoli vani;

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
				<ul style="list-style-type: none"> - indicazione delle finiture esterne (tinteggiature, rivestimenti, infissi, manto di copertura, ecc.); - indicazione dell'impiantistica prevista (impianto idrico, elettrico, di gas metano, fonti energetiche alternative, impianto telefonico, di smaltimento dei rifiuti, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento, di ascensione, ecc.) e modalità allaccio alle pubbliche utenze. - descrizione degli interventi previsti sugli scoperti: parcheggi, verde, pergolati (dimensionamento e sistemi di copertura, se previsti), piscine, illuminazione esterna degli spazi, recinzioni e accessi carrabili e pedonali (arretramento cancello, aperture automatizzate, pensiline d'ingresso), rampe carrabili di accesso ai piani interrati o seminterrati (zona in piano 3,50 ml), sistemazione ai limiti di proprietà, riporti di terreno, modalità intervento all'interno degli ambiti di rispetto delle alberature di essenza protetta, ecc.; - dotazione opere di urbanizzazione; - incidenza e rapporto del progetto con le normative speciali che regolamentano l'attività edilizia (VIA, VAS, AUA, ecc.) <p>Potrà inoltre contenere:</p>
	La Relazione tecnica sull'"infrastrutturazione digitale"	Obbligatoria nei casi di intervento di nuova costruzione.	art. 135-bis del DPR 380/01.	Dovrà relazionare la possibilità dell'edificio di essere in futuro collegato ai servizi a banda ultralarga. Gli elaborati grafici di progetto dovranno illustrare il "punto di accesso" e l'"infrastruttura fisica multi servizio passiva interna all'edificio", al fine di predisporre l'edificio all'accesso ai servizi a banda ultralarga.
	La Relazione tecnica di Prevenzione Incendi	Obbligatoria nei casi di interventi riguardanti attività soggette alla normativa di prevenzione incendi <u>ma non soggette alla Valutazione Preventiva da parte del Comando Provinciale dei Vigili del</u>	Normativa prevenzione incendi	Dovrà essere relazionato il rispetto delle principali norme antincendio che regolano l'attività prevista e che hanno incidenza sulla progettazione edilizia (dimensionamento rampe carrabili, rapporti ventilazione, vie di uscita, Resistenza REI dei materiali, ecc.).

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
	La Relazione sul trattamento acque delle Piscine Private	<p>Fuoco. Ad esempio: Autorimesse inferiori a 1.000 mq, Alberghi fino a 50 posti letto, ecc.</p> <p>Obbligatoria nei casi di interventi comportanti l'installazione di piscine private non assoggettate al preventivo parere dell'ASUR.</p>	Accordo Conferenza Stato-Regioni del 16.01.2003 pubblicato sulla G.U. n. 51 del 03.03.2003	La relazione dovrà dichiarare che: "Per quanto concerne il trattamento dell'acqua della piscina, ai sensi della Del. G.R. n. 1431 del 14.10.2013 saranno garantiti i parametri sulla qualità dell'acqua previsti dall'Accordo della Conferenza Stato-Regioni del 16.01.2003 pubblicato sulla G.U. n. 51 del 03.03.2003."
	La Relazione sulle infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli nei parcheggi	Obbligatorio nei casi in cui siano previste aree a parcheggio privato e privato d'uso pubblico a pertinenza di fabbricati residenziali con almeno 10 unità abitative o con sup > 500 mq, oppure fabbricati non residenziali con sup > 500 mq.	Art. 4 comma 1bis del D.Lgs. 192 del 19.08.2005	La relazione dovrà indicare la verifica della predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto.
			c.2.ter art.5 del Reg. Reg. n.2/2011	Nei casi di Impianti di distribuzione carburanti dovrà essere invece individuata la colonnina di ricarica elettrica di potenza elevata.

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
F6005	Relazione "Rilievo Critico" edifici in muratura	Obbligatorio quando richiesto dallo Strumento Urbanistico Comunale	NTA PRG	
F3300	Relazione Tecnica Strutturale	Obbligatoria nel caso di interventi in sanatoria (art.36 e 37 del DPR 3980/01) o di richieste di mantenimento delle opere abusive (art.33 o 34 del DPR 380/01).	Art.32 c.1 lettera e) DPR 380/2001 c.3 Art.12 del LEGGE Regionale n.1 del 04/01/2018	La relazione strutturale dovrà, in considerazione alla tipologia d'abuso ed epoca di sua realizzazione, dimostrare che gli interventi abusivi non ricadano tra le "Variazioni essenziali" in particolare che abbiano comportato "violazione delle norme vigenti in materia antisismica, che non attenga a fatti procedurali, tale da determinare un rischio individuabile mediante calcolo statico effettuato ai sensi delle norme tecniche vigenti". A tale scopo la relazione dovrà essere accompagnata, ove previsto e ai fini del rilascio dell'atto finale, dalla copia della certificazione d'idoneità statica delle opere abusive, depositata presso gli uffici competenti (ex Genio Civile/Provincia/Comune). Inoltre, nei casi di richiesta di applicazione degli art.33 e 34 del DPR 380, dovrà essere dimostrato ed attestato che l'intervento di ripristino non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.
F4210	Elaborato Tecnico della Copertura	Se gli interventi riguardano: le nuove costruzioni, la manutenzione della copertura, interventi strutturali delle coperture, installazione impianti tecnici, telematici e fotovoltaici in copertura.	L.R. n. 7 del 22/04/2014 Reg. Reg. n. 7 del 13.11.2018	I contenuti dell'Elaborato Tecnico di copertura è stabilito dall'art.3 della DGR. ed è costituito dai seguenti documenti tecnici a firma di un tecnico abilitato: a) relazione tecnica illustrativa; b) elaborati grafici della copertura; c) relazione di calcolo strutturale dei sistemi permanenti di accesso e di protezione ..; d) relazione di calcolo strutturale dei fissaggi; e) dichiarazione di conformità alle norme tecniche di riferimento f) dichiarazione di corretta installazione del sistema permanente .. (a firma dell'installatore) g) manuale d'uso, manutenzione Nota: sono esclusi gli interventi che non riguardano le coperture ovvero possono essere svolti senza l'accesso in copertura (es.

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
				sostituzione grondaie) e quelli su coperture con altezza alla gronda inferiore o uguale a 3,00 ml o già dotate di dispositivi di protezione collettiva nel rispetto della normativa vigente.
F6004	Relazione di Calcolo Parametri Urbanistici Edilizi	Obbligatorio nel caso in cui la verifica della Conformità necessiti la verifica dei parametri urbanistici edilizi.	REC	<p>La Relazione di calcolo di verifica degli indici edificatori e standard urbanistici con allegati schemi esemplificativi, debitamente quotati e rappresentati in scala adeguata, delle quantità considerate, in funzione della tipologia d'intervento può contenere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. determinazione e Verifica della superficie catastale, reale e fondiaria; 2. verifica della SL, SA, Sup. a logge, Sup. coperta; 3. verifica delle percentuali delle singole destinazioni d'uso ammesse dal sub-sistema; 4. verifica delle superfici permeabili/semipermeabili; 5. determinazione delle Volumetrie Utili ai fini della verifica del Parcheggio Privato ad Uso Privato (PO); 6. verifica dei parcheggi privati d'uso pubblico (P1) e dei parcheggi privati ad uso privato (PO, ai sensi della L.122/89) e del numero di posti auto in relazione al n. di uu.ii. destinate a residenza; 7. verifica delle superfici commerciali di vendita; 8. verifica del dimensionamento minimo delle singole uu.ii. residenziali. 9. Verifica 2% difformità dal progetto legittimante lo stato di fatto; 10. Calcolo delle quantità edificatorie soggette a sanzioni o ad oblazioni; 11. Verifica pendenze rampe carrabili; 12. Verifica superfici dei soppalchi e delle superfici dei vani soppalcati; 13. Verifica analitica delle altezze medie dei locali utili ed accessori; 14. Verifica caratteristiche piano seminterrato (% interrimento > 50%);

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
				<p>15.Tabella riepilogativa contenente il Quadro Sinottico delle verifiche effettuate</p> <p>Alla relazione di calcolo andranno allegati adeguati schemi grafici esemplificativi delle quantità considerate. Gli schemi devono riportare in “secondo piano “(con colore grigio chiaro) la planimetria di ciascun piano con evidenziate le singole porzioni suddivise in figure geometriche semplici (rettangoli, triangoli, settori circolari), debitamente numerati e quotati, al fine di consentire la verifica analitica delle singole quantità considerate. E’ consentito riportare anche le sole singole polilinee delle quantità considerate con indicazione delle relative superfici. Gli schemi devono essere salvati nel corretto rapporto di scala al fine di consentire all’ufficio di poter effettuare le verifiche.</p>
F2200	Relazione di Calcolo Contributo di Costruzione e altri oneri	Obbligatoria in tutti i casi in cui il Titolo Abilitativo edilizio è oneroso	<p>Art.16, 17, 18, 19, 42 e 43 del DPR 1.380/01.</p> <p>NTA del PRG 2.</p> <p>Regolamento Regionale n.9 del 28/02/1979 (C.C.) 3.</p> <p>Regolamento Comunale O.U. e Monetizzazione Parcheggi e Standard 4.</p>	<p>La Relazione di Calcolo può contenere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - calcolo analitico e quadro riassuntivo delle quantità da assoggettare al contributo di costruzione (Superficie Complessiva e volumetrie convenzionali); - determinazione classe edificio residenziale; - calcolo analitico degli importi da versare; - calcolo della rateizzazione degli importi dovuti;
F6006	Relazione Asseverativa per il Superamento delle barriere architettoniche	Obbligatoria in tutti i casi di: - Nuova Costruzione - Ristrutturazione Totale di fabbricati	L.13/89, D.M. 236/89, L.104/92, DPR 380/01	La relazione asseverativa di conformità alla legislazione vigente descrive in maniera analitica le modalità di soddisfacimento dei requisiti richiesti ed è accompagnata da schemi grafici esplicativi volti a dimostrare i differenti gradi di accessibilità richiesti in

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
		<ul style="list-style-type: none"> - Interventi di Recupero di fabbricati realizzati dopo l'entrata in vigore della L.13/89 - Interventi di recupero di fabbricati pubblici o aperti al pubblico. 		<p>relazione all'intervento previsto e destinazione d'uso (accessibilità parti condominiali, visitabilità/accessibilità delle singole unità, adattabilità futura del fabbricato).</p> <p>Nei casi di impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali ed impiantistici esistenti, di adeguare fabbricati esistenti alla normativa in materia di barriere architettoniche, e la conseguente richiesta di applicazione delle deroghe ai sensi dell'art.7 punto 7.5 del D.M. 236/89, la Relazione Asseverativa dovrà inoltre illustrare analiticamente, supportata anche da grafici esplicativi, le soluzioni alternative proposte e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.</p> <p>Negli interventi di Variante a titoli abilitativi in corso di validità è necessario presentare la Relazione Asseverativa nei casi in cui le modifiche siano sostanziali/significative. Altrimenti è sufficiente la sola Asseverazione rimandando a quanto già allegato al titolo abilitativo originale. Andranno comunque allegati gli schemi grafici esemplificativi per le porzioni oggetto di variante.</p>
F6030	Certificato Acustico di Progetto	<p>E' obbligatorio in tutti gli interventi edilizi che rientrano nell'ambito di applicazione della legislazione vigente in materia e che possano incidere sui requisiti acustici "Passivi" dell'edificio o dell'u.i..</p> <p>Di norma è sempre richiesto nei lavori comportanti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il cambio di destinazione d'uso, - frazionamento, 	<p>Art. 20, comma 2 della L.R. 28/2001 Del. G.R. n.896 del 24.06.03 e Del. G.R. n.809 del 10.07.2006</p>	<p>Il Certificato acustico di progetto va redatto ai sensi del punto 5.5 dei "Criteri e linee guida della L.R. n.28/01", di cui alla Del. G.R. n.896 del 24.06.03 e Del. G.R. n.809 del 10.07.2006, e va sottoscritto da tecnico abilitato in materia.</p>

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
		- nuove costruzioni e ampliamenti.		
F6030	Valutazione Previsionale di Clima acustico	E' obbligatorio in tutti gli interventi che ricadono nei casi previsti dalla legislazione vigente in materia	Art. 8, comma 3, della L. n. 447/1995, Art.5.4 della D.G.R. Marche del 24/06/2003 n.896	La Valutazione Previsionale di Clima Acustico <u>va sottoscritto da tecnico abilitato in materia.</u>
F6030	Documentazione di Impatto acustico	E' obbligatorio in tutti gli interventi che rientrano nell'ambito di applicazione della normativa vigente in materia, e quelle attività che possano incidere sul clima acustico di un'area o zona (es. nuova costruzione edifici produttivi, terziari, distributore carburanti, attività di pubblico spettacolo, ecc.).	Art. 8, commi 2 e 4, della L. n. 447/1995, integrato con il contenuto dell'art. 4 del D.P.R. n. 227/2011	La Documentazione di Impatto Acustico <u>va sottoscritto da tecnico abilitato in materia.</u>
F6600	Abaco Colori e Materiali Finiture Esterne	Obbligatoria quando richiesto dallo Strumento Urbanistico Comunale	REC	
F6018	Schede prestazionali Permeabilità pavimentazioni esterne	Obbligatorie in tutti gli interventi in cui è richiesta la verifica della percentuale di semipermeabilità dei suoli.	NTA	La scheda prestazionale, certificata dal produttore, deve indicare in maniera esplicita la percentuale di permeabilità in relazione anche alla modalità di posa.
F6020	Relazione Illuminotecnica	Obbligatoria nei casi di realizzazione di vaste aree a parcheggio, impianti	L.R. 10 del 24/07/2002	Planimetria generale con individuazione dei punti luce e delle relative aree illuminate.

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
		<p>sportivi all'aperto, impianti distribuzione carburanti, opere di Urbanizzazione, ecc..</p> <p>Negli altri casi è sufficiente dichiarare la conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente in materia in merito all'inquinamento luminoso (già inserita nei modelli dei Titoli Abilitativi edilizi)</p>		
F5300	Verifica Tecnica di Compatibilità con i PAI	Obbligatoria in tutti i casi in cui l'intervento ricade in ambito di aree soggette a esondabilità o frana	NTA PAI Marche NTA PAI Conca-Valmarecchia NTA PAI Tronto	<p>La verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. LL.PP. 11 marzo 1988 (in G.U. 1 giugno 1988 suppl. n. 127), è volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio dichiarato.</p> <p>Nei casi di aree a rischio frana/esondazione talvolta è richiesto una indagine geologica di verifica di stabilità/esondazione dei suoli con le eventuali misure compensative.</p>
F6015	Relazione Invarianza Idraulica ed Asseverazione Invarianza Idraulica	Va allegata in tutti i casi in cui l'intervento proposto modifica la permeabilità dei suoli, ad esclusioni dei casi espressamente previsti dalla normativa.	L.R. 22/2011 D.G.R n.53 del 27/01/14.	<p>Relazione di calcolo dell'invarianza idraulica va redatta secondo i contenuti riportati al punto 3.4 della D.G.R. n.53 del 27/01/14. Ad essa andranno allegati:</p> <p>a) il progetto esecutivo degli interventi, illustrante le misure compensative (es. vasche di laminazione, laghi di accumulo, ecc.) necessarie a conseguire il valore determinato dal dimensionamento dell'invarianza idraulica.</p> <p>b) Planimetria stato di fatto e progetto con illustrazione delle sistemazioni esterne (aree permeabili, semipermeabili ed impermeabili) e calcolo analitico delle singole superficie (fondiaria, permeabile, semipermeabile ed impermeabile);</p>

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
				c) Asseverazione sulla compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali, redatta su apposito modello predisposto dalla Regione Marche ed allegato alla D.G.R n.53 del 27/01/14.
F3370 F3160 F3072	Valutazione d'Incidenza per aree SIC e ZPS (VInCA)	Obbligatoria in tutti i casi in cui l'intervento non è escluso o non è assoggettato alla VAVInCA. Va allegato alla domanda da indirizzare all'Ente Competente (Ente Parco nel caso in cui l'immobile ricada all'interno del territorio del Parco, la Provincia negli altri casi).	D.G.R. 1661 del 30.12.2020	Va redatta da Tecnico Professionista esperto in materie Ambientali
F3370 F3160 F3072	Verifica Assoggettabilità Valutazione d'Incidenza (VAVInCA)	Obbligatoria in tutti i casi in cui l'intervento è riconducibile ad interventi minori e non è escluso o non è assoggettato alla VInCA. Va allegato alla domanda da indirizzare all'Ente Competente (Ente Parco nel caso in cui l'immobile ricada all'interno del territorio del Parco, al Comune, o alla Provincia negli altri casi).	D.G.R. 1661 del 30.12.2020	Va redatta sull'apposita Scheda Descrittiva Sintetica (Tav.9, allegato alla DGR 23/2015) a firma del richiedente o del tecnico progettista.
F3070	Relazione Bioarchitettura	Obbligatorio quando previsto dallo Strumento Urbanistico Comunale	Regolamento Comunale di Bioarchitettura	Relazione tecnica redatta secondo lo schema del Regolamento Comunale di Bio-architettura con verifica del punteggio richiesto.

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
F6100	Relazione Energetica	<p>Obbligatorio nei casi di interventi di:</p> <p>A) ristrutturazione o nuova costruzione che prevedano la richiesta di riduzione degli Oneri di Urbanizzazione;</p> <p>B) Interventi di Nuova Costruzione in applicazione della L.R. 22/09 –Piano Casa- ;</p> <p>C) per usufruire del bonus volumetrico del 5%</p>	<p>D.Lgs. 19.08.05, n.192</p> <p>D.Lgs. 19.08.05, n.192</p> <p>comma 1, art.12, del D.Lgs. 3 marzo 2011, n.28</p>	<p>In relazione alla tipologia di richiesta la relazione deve contenere: Attestato di prestazione energetica dell’edificio in cui sia dichiarato che lo stesso conseguirà la classificazione energetica globale di “Edificio ad Energia Quasi Zero”, la pratica dovrà essere integrata con la “Relazione Tecnica di cui all’art.28 della L.9.01.91, n.10, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico” di cui all’allegato “E” del D.Lgs. 19.08.05, n.192.</p> <p>Attestato di prestazione energetica dell’edificio in cui sia dichiarato che lo stesso conseguirà un aumento del 15% dell’efficienza energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192.</p> <p>Attestazione di verifica di quanto previsto dal comma 1, art.12, del D.Lgs. 3 marzo 2011, n.28 riguardante la copertura, in misura superiore ad almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all’allegato 3 del succitato D.Lgs, dei consumi di calore, di elettricità e raffrescamento;</p>
F6100	Relazione miglioramento energetico	<p>Obbligatorio in tutti i casi in cui è prevista la realizzazione di extraspessori in deroga alle superfici, volumetrie, altezze e distacchi nei casi di:</p> <p>A) Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente</p>	<p>D.Lgs. 4/07/2014 n.102</p> <p>Art.14 comma 7 del D.Lgs. 04/07/2014 n.102</p>	<p>In relazione alla tipologia di richiesta la relazione deve contenere:</p> <p>Nel caso di recupero di edifici esistenti dovrà essere corredata dall’Attestato di qualificazione energetica, delle porzioni interessate da interventi di miglioramento energetico, redatto secondo quanto indicato al punto 2 dell’allegato A di cui all’art.2 del D.Lgs. 19.08.05 n.192, in cui sia esplicitamente dichiarato che “ il progetto verifica la riduzione pari a (> del 10=%) dei limiti di</p>

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
		Overo nel caso di Installazione di Serre-Solari	Reg. Reg. n. 1 del 07.03.2016	<p>trasmittanza delle murature esterne e/o degli elementi di copertura previsti dal decreto legislativo 19.08.05, n.192” al fine di poter usufruire delle deroghe agli extra-spessori previste dall’art.14 del D.Lgs. 04/07/2014 n.102. A tale scopo dovrà essere depositata specifica relazione dimostrativa.</p> <p>Nel caso di installazione di Serre-Solari l’Attestato dovrà certificare un risparmio energetico nella climatizzazione invernale, per ogni singola unità immobiliare, non inferiore al 5%, calcolato secondo quanto previsto dal Manuale Operativo -Allegato A- al Reg. Regionale di cui alla Del. di G.R. n.167 del 07/03/2016. Dovrà essere inoltre allegato il “manuale d’uso della serra”</p>
F6100	Relazione Uso Fonti Energetiche alternative	richieste nei casi di nuova costruzione o ristrutturazione rilevante	D.Lgs. 3 marzo 2011, n.28 - Allegato 3 (art.11. comma 1)-	<p>Attestazione di verifica di quanto previsto dal D.Lgs. 3 marzo 2011, n.28 -Allegato 3 (art.11. comma 1)- riguardante le prestazioni energetiche, relativamente all'utilizzo di fonti energetiche alternative.</p> <p>In particolare la relazione deve indicare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i Kw di fotovoltaico richiesti e previsti in funzione della superficie coperta; - le quantità di acqua calda sanitaria prodotta da fonti energetiche rinnovabili che dovrà coprire almeno il 50% del fabbisogno totale del fabbricato;
F3140	Relazione Botanico Vegetazionale	Obbligatorio nei casi di richiesta di abbattimento alberature di essenza protetta ovvero nei casi di interventi sugli ambiti di tutela	L.R. n. 6 del 23/02/2005 D.G.R. n.10 del 20/01/2015	<p>La relazione tecnica deve illustrare le alberature interessate dagli interventi e le metodologie di scavo previste all’interno degli ambiti di tutela.</p> <p>Nei casi di richiesta di abbattimento delle alberature di essenza protetta la relazione, a supporto della richiesta, dovrà dimostrare l’impossibilità di soluzioni tecniche alternative che consentano il loro mantenimento e, ove richiesto, la non secolarità delle alberature.</p>

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
				Deve essere allegata ampia documentazione fotografica delle alberature oggetto d'intervento nonché, ove richiesto, le misure compensative.
F6009	Crono-programma Interventi di messa in sicurezza dell'immobile	Obbligatorio nei casi di interventi di recupero di fabbricati esistenti in cui la salvaguardia di tutto o parte delle strutture portanti è elemento discriminante per la valutazione della conformità edilizia dell'intervento, ovvero nei casi di interventi di realizzazione vani interrati a confine con edifici contigui di altra proprietà, al fine di garantire la sicurezza delle proprietà confinanti.	REC	Il crono-programma degli interventi di messa in sicurezza, demolizione e consolidamento, accompagnati da elaborati grafici esplicativi devono illustrare le varie fasi operative con schemi grafici esemplificativi, al fine di poter valutare sia la proposta di recupero, nella salvaguardia comunque degli elementi architettonici e strutturali, che la predisposizione di tutti quegli interventi volti a prevenire crolli, anche accidentali, delle porzioni previste in mantenimento.
F6010	Relazione Geologico e Geotecnica	La relazione geologica-geotecnica va presentata nei casi previsti per legge. A titolo d'esempio si ricordano gli interventi di: <ul style="list-style-type: none"> • nuova costruzione (edifici, corpi accessori, piscine) • ampliamento e sopraelevazione • demolizione e ricostruzione • scavi e rinterrati previsti dal REC 	D.M. 14/01/2018	La relazione geologica-geotecnica deve contenere: <ul style="list-style-type: none"> • La relazione geologica redatta ai sensi di legge, deve essere firmata da un tecnico laureato, abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'Albo professionale.. • La relazione deve contenere dati sulla natura, lo stato fisico e stabilità dei terreni superficiali e profondi; essa deve inoltre calcolare i carichi ammissibili, analizzare l'idrografia superficiale e profonda, valutare il rischio sismico. • La relazione deve illustrare le modalità di esecuzione delle prove di campagna e di laboratorio, nonché i metodi di calcolo adottati.

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
		<ul style="list-style-type: none"> • muri di sostegno • laghi artificiali • piscine • opere di consolidamento e sostegno terreni 		
F6010	Relazione Idrogeologica	Nei casi di richiesta dell'Aut. allo Scarico non recapitante in fognatura		Nei casi in cui il fabbricato non sia allacciato alla pubblica fognatura dovrà essere integrata con una relazione idrogeologica illustrante lo schema fognante e modalità di smaltimento dei liquami al fine dell'ottenimento dell'Aut. allo scarico da parte dell'ufficio competente.
F6900	Deposito Progetto degli Impianti	Se l'intervento comporta l'installazione, trasformazione o ampliamento di impianti tecnologici, ai sensi di legge.	D.M. n. 37/2008	Il Deposito potrà essere effettuato anche prima dell'effettivo inizio lavori dell'impianto.
F2300	Schema grafico pertinenzialità parcheggi	<p>Obbligatorio nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione autorimesse interrate o ai piani terra di edifici esistenti in applicazione dell'art.9 L.122/89; - Richiesta esonero dal pagamento degli Oneri di Urbanizzazione afferenti le volumetrie delle superfici destinate a parcheggio privato ad uso privato o ad uso pubblico, ai sensi del vigente Regolamento degli O.U.; 	<p>Art.9 L.122/89</p> <p>Regolamento Comunale O.U.</p>	<p>Deve riportare lo schema pertinenziale tra le singole uu.ii. e i singoli posti auto.</p> <p>Il vincolo pertinenziale sarà poi definito con successivo atto notarile registrato e trascritto che dovrà essere integrato entro e non oltre il termine della comunicazione di fine lavori.</p>

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
F6040	Relazione Paesaggistica	Obbligatoria in tutti i casi in cui l'intervento ricade in ambiti a tutela Paesaggistica e comportano l'alterazione dello stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, a meno dei casi di esenzione previsti dalla legislazione vigente.	Art.146 del D.Lgs. 42/04 DPR n.31/17. Accordo Ministero- Regione Marche D.P.R. n.31 del 13/02/2017	Sono previste quattro tipologie di Relazione Paesaggistica: <ul style="list-style-type: none"> - Relazione Paesaggistica per interventi soggetti a procedura autorizzatoria semplificata; - Relazione Paesaggistica per interventi minori soggetti a procedura autorizzatoria ordinaria; - Relazione Paesaggistica per interventi di limitato impegno territoriale soggetti a procedura autorizzatoria ordinaria; - Relazione Paesaggistica per interventi di grande impegno territoriale soggetti a procedura autorizzatoria ordinaria.
ELABORATI GRAFICI				
<p><i>Gli elaborati grafici andranno presentati in formato Pdf/A e con risoluzione video max 150 dpi, dimensione grafica max A0 (1189 mm x 841 mm)</i> IMPORTANTE: Ogni file deve contenere un solo elaborato grafico. Si ricorda che il salvataggio del file grafico nel formato Pdf/A deve avvenire:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. senza modificarne la scala di rappresentazione, pertanto il documento dovrà comunque mantenere le dimensioni reali 1:1 ovvero la scala di rappresentazione scelta, garantendo la possibilità di essere misurato; 2. impostando la stampa in Pdf/A in orizzontale, in modo da poter visualizzare immediatamente il file senza dover ruotare l'immagine a video. <p>Si richiamano inoltre alcune note sulle modalità di rappresentazione: 1) ciascuna delle tavole in formato PDF/A dovrà contenere l'intestazione o bandella (formato 21x29,7) con l'indicazione:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. "Comune di" 2. del titolo dell'intervento: es. Ristrutturazione edilizia di 3. ubicazione e dati catastali dell'immobile 4. dei dati della ditta richiedente (nome, cognome, C.F.); 5. dei dati del progettista (titolo, nome, cognome, indirizzo studio, tel., ecc.; 6. della numerazione della tavola, secondo una numerazione progressiva da A01, A02, A03 a seguire; 7. della scala di rappresentazione grafica e orientamento dei disegni. <p>2) Nei casi di varianti o di interventi di recupero, al fine di un facile il raffronto dello stato di fatto con lo stato di progetto, ovvero tra lo stato approvato e quello di variante, è necessario ed indispensabile rappresentare i due "stati": quello approvato o legittimato, con evidenziate le demolizioni mediante campiture colorate di colore giallo, e quello di progetto o variante, con evidenziate le ricostruzioni /variazioni mediante campiture colorate di colore rosso.</p>				

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
				<p>3) <i>Nello spirito di massima collaborazione con tutti i soggetti che partecipano al procedimento, si chiede inoltre di porre massima attenzione, nella predisposizione degli elaborati grafici, al rispetto delle seguenti indicazioni:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>I singoli files grafici devono avere una dimensione grafica non superiore all'A0 (841x1189) e una dimensione digitale non superiore ai 10 Mb. Nel caso di maggiori dimensioni è bene separare la tavola in più tavole e quindi in più files.</i> 2. <i>Gli elaborati devono essere disegnati e salvati nella corretta scala di rappresentazione;</i> 3. <i>Evitare di inserire nei files grafici: le foto, gli stralci di mappa catastale o di PRG, che dovranno essere inviati come singoli allegati, in quanto appesantiscono inutilmente la "rigenerazione" dell'immagine a video e pertanto la sua consultazione.</i> 4. <i>Evitare l'utilizzo di retini e campiture non necessari o indispensabili alla descrizione del progetto. Ad esempio: evidenziare la "linea di terra" o il cielo con "sfondi", inserire coppi (sostituibili con un retino a righe), inserire ombre, ecc..</i> 5. <i>I prospetti colorati devono essere allegati a parte come singoli files distinti dagli elaborati grafici generali.</i> 6. <i>I disegni devono rispettare le regole di rappresentazione grafica previste dalle norme UNI. Ad esempio le porzioni sezionate devono avere uno spessore di linea più marcato rispetto a quelle non sezionate. Le linee porta-quota e le quote devono essere ben leggibili evidenziando i riferimenti cartografici (punto di inizio e fine quota). I disegni devono essere su sfondo bianco con linee nere. Le linee colorate sono consentite solamente per le campiture delle demolizioni/ricostruzioni e scavi/reinterri, ovvero nel caso di verifiche specifiche quali ad esempio la dimostrazione della visitabilità/accessibilità/adattabilità ai sensi della L.13/89, dimostrazioni degli spazi di manovra, ecc.. Sono comunque da evitare i colori come il giallo chiaro su fondo bianco che a video risultano di difficile lettura.</i> <p><i>Si invitano inoltre i tecnici a presentare elaborati grafici debitamente quotati contenenti tutte le quote necessarie ad effettuare le verifiche. Quotare ad esempio la sagoma di massimo ingombro nella sua interezza (nicchie, portici, balconi, ecc.), quotare le Sn di riferimento, i limiti dei "muri virtuali" (nei casi di deroghe agli extra-spessori), indicare le distanze dai confini e da altri fabbricati, indicare le dimensioni significative di ciascun vano e le verifiche dimensionali minime (2,10 ml, 9 mq, 14 mq, ecc.), gli spessori delle murature, le altezze interne, d'interpiano, dei fronti e dei colmi, le superfici di calpestio di ogni vano (utile e accessorio), dei balconi, portici, terrazzi, parcheggi, spazi scoperti (permeabili, impermeabili, semipermeabili), ecc.</i></p>
F7000	INQUADRAMENTO	Sempre Obbligatorio a meno di interventi limitati a modifiche interne senza cambi d'uso e senza		Elaborati grafici d'inquadramento generale di rilievo dello stato di fatto e di progetto in scala 1:200, debitamente quotati (indicare dimensioni del lotto, dimensioni di massimo ingombro dei fabbricati, ecc.), contenente:

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
		modifiche alle sistemazioni esterne		<p>a) Planimetria generale estesa almeno 5 ml dai limiti del lotto d'intervento con l'indicazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rilievo plani-altimetrico con curve di livello o piano quotato riferito ad un caposaldo, esterno all'area d'intervento, specificatamente individuato (ad es. pozzetto, palo, recinzione, marciapiede, ecc) - Limiti di proprietà, catastali e di PRG; - Limiti di Vincoli di PRG (tutela integrale corsi d'acqua, aree boscate, crinali, ecc.); - Vincoli Nazionali (fasce di rispetto delle strade, dei corsi d'acqua, da elettrodotti, ecc.) - Opere di urbanizzazioni esistenti o di progetto (strade, piazze, parcheggi, ecc.) esterne al lotto; - Distanze tra i fabbricati e dai limiti di proprietà al fine di una loro univoca individuazione sul lotto; - Verifica della distanza dai confini di proprietà e di zona e tra pareti finestrate; - Alberature presenti con relative essenze e, qualora fossero protette, con l'indicazione del diametro dei tronchi e dei relativi ambiti di tutela; - Alberature di nuova piantumazione (obbligatoria nel caso di aree a parcheggio o impianti di distribuzione carburanti) - Manufatti edilizi esistenti e di progetto; - Pavimentazioni esterne (distinte tra: permeabili, semipermeabili o impermeabili), percorsi pedonali e carrabili; - Rampe carrabili di accesso ai vani interrati con verifica delle pendenze massime (20% o 15%); - Sistemazioni delle aree a verde e giardini, piscine, pergolati, campi da tennis, ecc.; - Aree a parcheggio con i singoli posti auto debitamente numerati e distinti tra parcheggi privati e privati d'uso

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
				<p>pubblico con individuazione dei parcheggi per handicappati ed eventuali aree di carico e scarico merci (solo per edifici Commerciali), quelli predisposti all'installazione delle colonnine/punti di ricarica auto elettriche;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recinzioni; - Rete fognante acque nere e piovane con individuazione delle vasche o bacini di laminazione, con i punti di recapito in pubblica fognatura; - Ubicazione contatori utenze e predisposizione cavedi multi servizi; <p>b) Sezioni generali nei punti significativi (almeno una trasversale ed una longitudinale), estese almeno 5 ml dai limiti del lotto d'intervento, con indicazione degli interventi di sterro e riporto evidenziati con campiture colorate (giallo-rosso), e quote altimetriche riferite al caposaldo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nel caso di interventi in ambiti di tutela di PPAR "Versanti" sono inoltre richieste specifiche sezioni estese ad un congruo intorno in corrispondenza degli interventi ricadenti all'interno delle aree di versante (così come individuate dal PRG), con verifica e indicazione delle pendenze del terreno. A tal proposito si rammenta che le porzioni con pendenze superiori al 30% sono di fatto assoggettate, dalle NTA del PPAR, a tutela integrale. - Nel caso di realizzazione di scarpate in rilevato le stesse dovranno avere pendenze in rapporto di 3 a 2. Al piede delle scarpate dovranno essere previste adeguate canalette di raccolta delle acque superficiali. Eventuali muri di contenimento terra o rilevati non conformi a quanto indicato potranno essere consentiti solo previo assenso delle proprietà confinanti;

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
7000	STATO LEGITTIMATO	Obbligatorio nella richiesta di Sanatoria o mantenimento opere abusive		Gli elaborati grafici, in scala 1:100 debitamente quotati, devono descrivere lo stato di fatto così come ricostruito dalla documentazione a supporto della legittimità urbanistica edilizia, e dovranno evidenziare gli interventi di demolizione realizzate in difformità o in assenza dal titolo abilitativo, mediante campiture colorate (giallo)
7000	STATO DI FATTO	Sempre Obbligatorio		<p>Gli elaborati grafici, in scala 1:100 debitamente quotati, devono descrivere con piante, sezioni e prospetti lo stato di fatto dell'immobile o dell'unità immobiliare così come risultante dal rilievo effettuato.</p> <p>Le Piante di ogni livello (compresa la copertura) dovranno riportare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I muri perimetrali, le aperture e per le porte il senso di apertura dell'infilso; - Le murature interne comprese di porte e senso di apertura; - Le unità immobiliari debitamente numerate - Per ogni vano o superficie andrà indicata: <ul style="list-style-type: none"> • la destinazione utile (ingresso, soggiorno, angolo cottura, pranzo, camera da letto, bagno, wc, ripostiglio, guardaroba, studio, ecc.) o accessoria (cantina, garage, deposito, soffitta, lavanderia, portico, tettoia, loggia, balcone, terrazza, ecc.); • la superficie netta di calpestio, il rapporto aeroilluminanti (solo per i vani utili e solo nel caso di interventi di recupero volti al miglioramento dei rapporti esistenti), le dimensioni planimetriche principali e l'altezza utile netta o altezza media utile netta; - gli interventi di demolizione in progetto evidenziati mediante campiture colorate in giallo (nei casi di totale demolizione e ricostruzione non è necessario evidenziare gli interventi)

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
				<p>Le sezioni (almeno due, una per verso) dovranno rappresentare i muri esterni ed interni, i solai, le pareti interne ed esterne, le scale e dovranno essere opportunamente quotate rispetto alla quota di caposaldo prescelta indicando per ogni piano le altezze utili interne, gli spessori dei solai, le quote del pavimento di ogni piano, l'altezza delle singole fronti e del colmo, con indicazione dell'altezza massima dell'edificio e pendenza delle singole falde di copertura.</p> <p>I prospetti di tutte le fronti esterne vanno rappresentati indicando tutte le bucatore, balconi, terrazzi, elementi di finitura (rivestimenti, tinteggiature), cornici, sistemi di oscuramento (tapparelle, persiane, scuroni, ecc.), manto di copertura, comignoli, antenne, parabole, lucernari, abbaini, pergole e gazebo;</p>
7000	PROGETTO/VARIANTE	Sempre Obbligatorio		<p>Gli elaborati grafici, in scala 1:100 debitamente quotati, devono descrivere con piante, sezioni e prospetti lo stato di progetto proposto sull'immobile o sull'unità immobiliare.</p> <p>Le Piante di ogni livello dovranno riportare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I muri perimetrali con l'indicazione dell'eventuale extraspessore richiesto in deroga (le quote piani altimetriche dovranno quotare sia il muro al finito che il muro virtuale (a meno dell'extraspessore)), le aperture e per le porte il senso di apertura dell'infisso; - nel caso di interventi di ristrutturazione sarà utile riportare anche la sagoma dell'edificio preesistente con linea tratteggiata; - Le murature interne comprese di porte e senso di apertura; - Per ogni unità immobiliare andrà indicato l'accesso e un numero progressivo di individuazione. Nel caso di più scale andranno numerate con lettere. - Per ogni vano o superficie andrà indicata: <ul style="list-style-type: none"> • la destinazione utile (ingresso, soggiorno, angolo cottura, pranzo, camera da letto, bagno, wc,

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
				<p>ripostiglio, guardaroba, studio, ecc.) o accessoria (cantina, garage, deposito, soffitta, lavanderia, portico, tettoia, loggia, balcone, terrazza, ecc.);</p> <ul style="list-style-type: none"> • la superficie netta di calpestio, la verifica dei rapporti aeroilluminanti (solo per i vani utili) o la presenza di impianto di ventilazione forzata (per i servizi igienici ciechi), i rapporti di ventilazione (per le autorimesse e box auto), le dimensioni planimetriche principali e l'altezza utile netta o altezza media utile netta; • almeno un bagno o servizio igienico dovrà essere arredato con i pezzi (lavabo, doccia/vasca, bidet e wc) a dimostrazione e verifica di quanto richiesto dall'art.7 del D.M. 5 luglio 1975; • per i vani a destinazione utile, quando necessario, andrà inoltre indicata la verifica del dimensionamento minimo di ciascun vano; • eventuali varchi di connessione tra due porzioni di vani utili andranno debitamente quotati; <p>- gli interventi di modifica in progetto evidenziati mediante campiture colorate in rosso (nei casi di totale demolizione e ricostruzione non è necessario evidenziare gli interventi. Nei casi di variante andranno evidenziati le modifiche apportate rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato o depositato)</p> <p>Le sezioni (almeno due, una per verso), dovranno rappresentare i solai, le pareti interne ed esterne e le scale, dovranno essere opportunamente quotate rispetto alla quota di caposaldo prescelta indicando per ogni piano le altezze utili interne dei locali, gli spessori dei solai compreso l'extraspessore in deroga, le quote del pavimento di ogni piano, l'altezza delle singole fronti e del colmo, con verifica dell'altezza massima.</p> <p>I prospetti di tutte le fronti esterne vanno rappresentati indicando tutte le bucatore, balconi, terrazzi, elementi di finitura</p>

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
				(rivestimenti, tinteggiature), cornici, sistemi di oscuramento (tapparelle, persiane, scuroni, ecc.), manto di copertura, comignoli, antenne, parabole, lucernari, abbaini, pensiline, pergole e gazebo;
7000	RENDERING	Di norma solo negli interventi di particolare impatto sul tessuto urbano		Viste a “volo d’uccello”, inserimento ambientale, ecc.
7000	PARTICOLARI ARCHITETTONICI	Sempre Obbligatorie nei casi di nuove costruzioni o di interventi di recupero comportanti la modifica degli elementi di finitura.	REC	Vanno rappresentati in scala adeguata (1:20 – 1:10) e debitamente quotati i Particolari architettonici significativi quali ad esempio: - sporto di gronda; - parapetti dei balconi; - comignoli; - recinzioni; - pergolati; - pensiline d’ingresso.
7000	PROGETTO UNITARIO	Sempre Obbligatorie nei casi di: - installazione serre-solari in fabbricati condominiali; - ampliamenti richiesti in applicazione del Piano Casa in fabbricati condominiali; - modifiche di fabbricati con caratteristiche unitarie da realizzare in distinte fasi temporali o con distinti titoli abilitativi edilizi	NTA PRG	Il progetto deve definire le caratteristiche architettoniche, tipologiche, estetiche e formali uniformi, nella salvaguardia delle eventuali parti di pregio storico, artistico o architettonico presenti nell’edificio.

Codice	Documento	Quando	Rif. Norm.	Descrizione
7000	PROGETTO UNITARIO INSEGNE DI ESERCIZIO	Sempre obbligatori negli interventi di nuova costruzione di edifici a destinazione commerciale	Regolamento impianti Pubblicitari	Il progetto deve individuare le aree da destinare alla futura installazione delle insegne per i singoli esercizi commerciali

Vista la complessità della materia edilizia, degli Atti di Assenso eventualmente necessari e delle molteplici destinazioni d'uso degli immobili si rimanda alla normativa speciale l'individuazione di ulteriore documentazione necessaria ai fini istruttori e per l'acquisizione di Atti di Assenso comunque denominati.

ALLEGATO 1 - INDICE BAF

Il BAF (*Biotope Area Factor* – Fattore di area del biòtopo) è un indice mediante il quale è possibile considerare un lotto come un biòtopo e quindi valutarne la funzionalità ecosistemica.

Il biòtopo è un ambiente fisico circoscritto in cui vivono e interagiscono tra di loro organismi vegetali e animali.

Mediante il BAF è quindi possibile stabilire la qualità dell'ambiente urbano e gestirne ecologicamente i suoli.

Il BAF è il risultato del rapporto tra due aree: ***Superficie ecologicamente efficace*** / ***Superficie di riferimento***

La ***Superficie ecologicamente efficace*** è la somma dei diversi tipi di superficie che compongono il lotto, ciascuna delle quali viene moltiplicata per un coefficiente di ponderazione che ne rappresenta la valenza ecologica. Mediante tale coefficiente, che varia da 0 a 1, si classificano le superfici in base alle funzioni ecologiche e quindi ai *Servizi Ecosistemici* che sono in grado di fornire:

- capacità di captazione delle acque di pioggia e rallentamento del loro deflusso
- efficienza di evapotraspirazione;
- capacità di fissazione e organicazione degli inquinanti atmosferici
- capacità di fissazione e diluizione di inquinanti nelle acque
- disponibilità di habitat per piante ed animali utili.

In definitiva, applicando l'indice BAF si contribuisce alla mitigazione del cambiamento climatico che, a livello urbanistico si concretizza in particolare mediante allagamenti, ondate di calore, pullulazione di organismi nocivi, ecc. e attuare soluzioni naturali per altre problematiche evitando i costi e le incidenze negative (emissioni climalteranti, utilizzo di prodotti chimici dannosi, ecc.) che comportano le soluzioni convenzionali.

Tabella 1 – Classificazione delle superfici e fattore di ponderazione

n.	Tipi di superfici (S)	Caratteristiche ecologiche dei tipi di superficie	Esempi di materiali e strutture	Fattori di ponderazione (P)
1	Superfici impermeabilizzate	Non permettono infiltrazione di acqua e passaggio di aria; vegetazione assente.	Cemento, asfalto, piastrelle giuntate con materiali impermeabili, ecc.	0,00
2	Superfici parzialmente impermeabilizzate	Parziale infiltrazione di acqua e passaggio di area; vegetazione assente.	Pavimentazioni in pietra a mosaico, piastrelle ad incastro (con giunti in sabbia e su pietrisco), ecc.	0,10
3	Superfici semipermeabili	Permettono il passaggio di aria e acqua, bassa capacità di trattenuta dell'acqua piovana; vegetazione erbacea con bassa capacità di evapotraspirazione	Pavimentazioni ad incastro e grigliati su sottofondo drenante che permettono la crescita del prato	0,20
4	Superfici con vegetazione rampicante	Vegetazione rampicante con media capacità di evapotraspirazione.	Pareti verdi	0,30

5	Superfici con vegetazione prevalentemente erbacea su substrato artificiale (strato di terreno < 50 cm)	Permettono il passaggio di aria e acqua, media capacità di trattenuta dell'acqua piovana; vegetazione erbacea e in parte arbustiva con media capacità di evapotraspirazione. Può costituire un habitat per vari organismi utili (es.: insettivori).	Aree verdi su box e garage interrati, tetti verdi estensivi non praticabili.	0,40
6	Superfici con vegetazione prevalentemente erbacea e arbustiva su substrato artificiale (strato di terreno \geq 50 cm)	Permettono il passaggio di aria e acqua, alta capacità di trattenuta dell'acqua piovana; vegetazione erbacea, arbustiva e in parte arborea con medio-alta capacità di evapotraspirazione. Può costituire un habitat per vari organismi utili (es.: insettivori). Discreta capacità di trattenuta degli inquinanti. Bassa capacità di mitigazione dell'isola di calore.	Giardini con terreno poggiate su solai o comunque su substrati artificiali	0,60
7	Superfici con vegetazione prevalentemente erbacea e arbustiva su substrato naturale	Vegetazione erbacea, arbustiva e in parte arborea con medio-alta capacità di evapotraspirazione. Costituisce habitat per vari organismi utili (es.: insettivori). Buona capacità di trattenuta degli inquinanti. Media capacità di mitigazione dell'isola di calore.	Giardini su terreno naturale <i>in situ</i>	0,80
8	Superfici con vegetazione prevalentemente arborea e arbustiva su substrato naturale	Vegetazione prevalentemente arborea con alta capacità di evapotraspirazione. Costituisce habitat per vari organismi utili (es.: insettivori). Ottima capacità di trattenuta degli inquinanti. Ottima capacità di mitigazione dell'isola di calore.	Giardini su terreno naturale <i>in situ</i>	1,00

La suddetta classificazione e quindi i fattori di ponderazione non comprendono tutti i tipi di superficie possibili e quindi, previa relazione tecnica, si può attestare la presenza di elementi tali da giustificare l'assegnazione di un fattore di ponderazione *ad hoc*, che comunque deve essere compreso tra 0 e 1 e intermedio tra quelli dei tipi di superficie più simili a quella di cui trattasi. Ad esempio, illustrando le caratteristiche ecologiche dei tetti verdi intensivi praticabili, è possibile assegnare un valore del fattore di ponderazione pari a 0,45 se sono presenti piccoli arbusti o a 0,5 se vi sono anche arbusti di medie dimensioni e piccoli alberi.

Per le pareti verdi si considera una superficie la cui lunghezza è pari a quella della parete stessa e di larghezza variabile da 0,20 m a 0,50 m in relazione allo spessore del rampicante

La **Superficie di riferimento** corrisponde alla:

- superficie fondiaria (**Sf**) nei casi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione;
- superficie territoriale (**St**) nei casi di ristrutturazione urbanistica, pianificazione e programmazione urbanistica.

Nella redazione dei progetti bisogna raggiungere il **BAF obiettivo**, cioè il valore numerico minimo che un lotto edificato o da edificare deve raggiungere applicando il rapporto **Superficie ecologicamente efficace / Superficie di riferimento**. Tale obiettivo può essere raggiunto prevedendo opportune variazioni delle quantità da assegnare a ciascun tipo di superficie.

Il **BAF obiettivo** si stabilisce mediante tre parametri: tipo di intervento, **Rc** – Rapporto di copertura, destinazione d’uso, così come indicato in Tabella 2.

Tabella 2 – BAF obiettivo per tipo di intervento, rapporto di copertura e destinazione d’uso

	$Rc \leq 0,37$		$0,37 < Rc < 0,5$		$Rc \geq 0,5$	
	Ristrutturazione	Nuova costruzione	Ristrutturazione	Nuova costruzione	Ristrutturazione	Nuova costruzione
Residenziale	0,60	0,60	0,45	0,60	0,30	0,60
Attività terziarie e commerciali	0,40	0,40	0,35	0,35	0,30	0,30
Attività direzionali e alta tecnologia	0,30	0,30	0,30	0,30	0,20	0,30
Attività produttive	0,30	0,30	0,30	0,30	0,20	0,20
Attività ricettive	0,60	0,60	0,45	0,60	0,30	0,60
Servizi	0,40	0,40	0,35	0,35	0,30	0,30

Il Rapporto di copertura è il rapporto tra superficie coperta e la superficie fondiaria o territoriale. Nel tipo di intervento Nuova costruzione sono comprese anche le ristrutturazioni che consistono nella completa demolizione e ricostruzione dell’edificio.

Per la destinazione d’uso dell’intervento, nel caso di ambiti con funzioni miste (es. residenziale/commerciale), si considera l’intero lotto come occupato dalla funzione prevalente.

Il **BAF di progetto** si calcola, sulla base delle superfici previste nel progetto del lotto considerato, mediante la seguente formula: $\sum S_i \cdot P_i / S_f$, cioè moltiplicando i metri quadri di ogni tipo di superficie per il corrispondente fattore di ponderazione, sommando tutti i prodotti così ottenuti e dividendo il risultato per la superficie di riferimento.

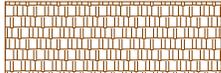
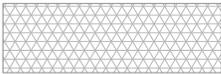
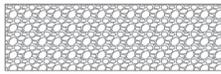
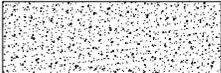
Il **BAF di progetto** dovrà essere uguale o superiore al **BAF obiettivo**.

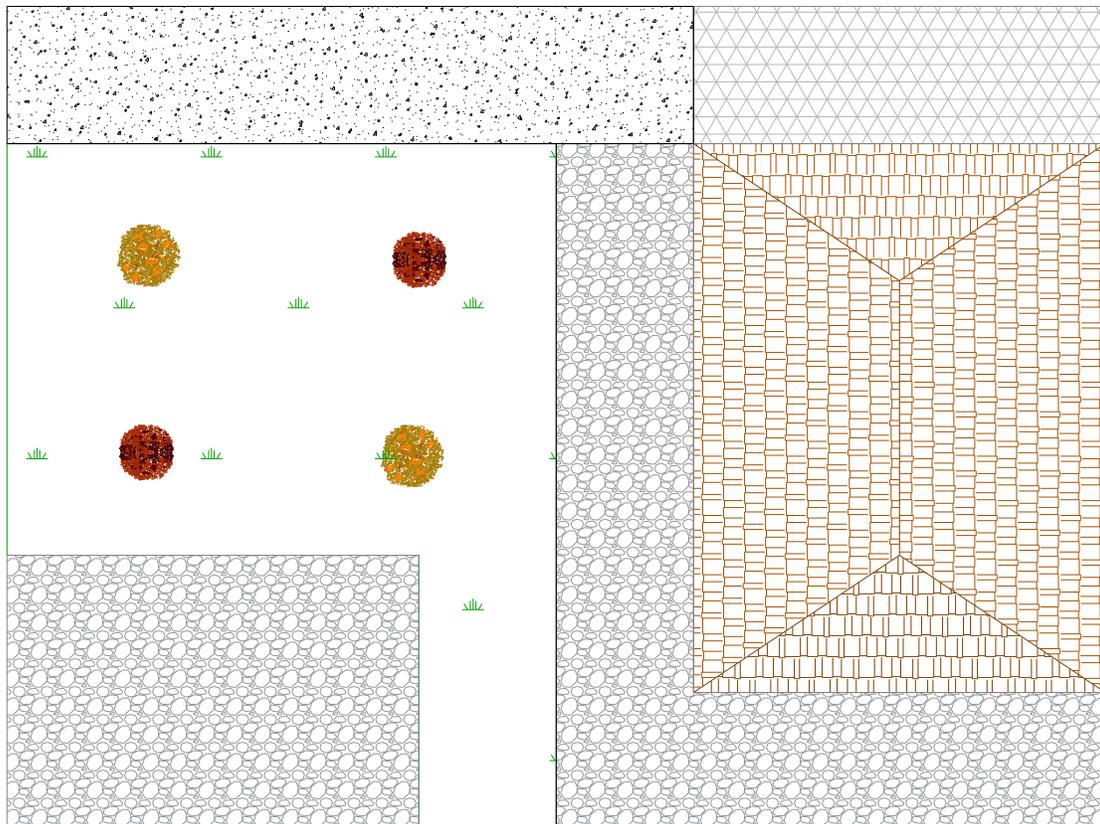
Nell’esempio seguente si riporta un lotto di **Sf** = 480 mq, per il quale si prevede un ampliamento dell’edificio da 120 mq a 150 mq da destinare ad attività direzionali. Il rapporto di copertura **Rc** sarà pari a 0,31 e il BAF obiettivo dovrà quindi essere almeno pari a 0,3.

Nello Stato di fatto sono presenti cinque diversi tipi di superficie, a tre dei quali, non permettendo il passaggio di aria e acqua al suolo, si assegna il fattore di ponderazione 0,00. Occorrerà quindi diminuire le superfici impermeabilizzate e incrementare quelle permeabili.

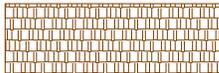
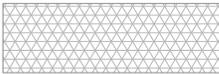
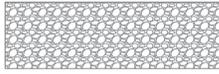
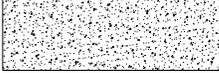
Tra le varie soluzioni possibili se ne presentano qui soltanto due: lo Stato di progetto 1, con il quale la situazione è migliorativa rispetto allo stato di fatto ma non si raggiunge il BAF obiettivo e lo Stato di progetto 2 con il quale il BAF obiettivo di 0,3 viene raggiunto e superato.

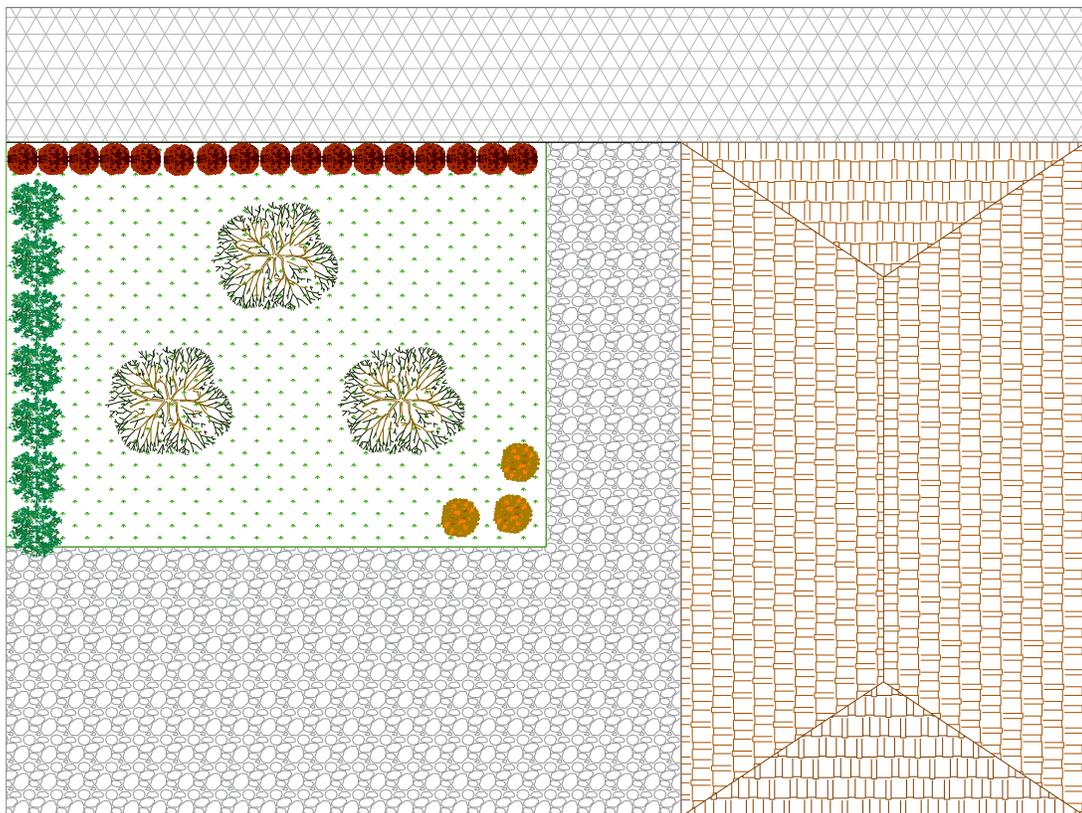
STATO DI FATTO

	quantità (mq)	fattore di ponderazione	prodotto (mq)	
Superfici impermeabilizzate (edificio)	120,00	0,00	0,00	
Superfici semipermeabili (grigliato)	30,00	0,20	6,00	
Superfici impermeabilizzate (cemento)	140,00	0,00	0,00	
superfici impermeabilizzate (asfalto)	50,00	0,00	0,00	
Superfici con vegetazione prevalentemente erbacea e arbustiva su substrato naturale	140,00	0,80	112,00	
Superfici con vegetazione prevalentemente arborea e arbustiva su substrato naturale	0,00	1,00	0,00	
totali	480,00		118,00	BAF= 0,25

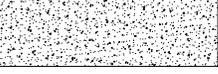


STATO DI PROGETTO 1

	quantità (mq)	fattore di ponderazione	prodotto (mq)	
Superfici impermeabilizzate (edificio)	150,00	0,00	0,00	
Superfici semipermeabili (grigliato)	80,00	0,20	16,00	
Superfici impermeabilizzate (cemento)	130,00	0,00	0,00	
superfici impermeabilizzate (asfalto)	0,00	0,00	0,00	
Superfici con vegetazione prevalentemente erbacea e arbustiva su substrato naturale	0,00	0,80	0,00	
Superfici con vegetazione prevalentemente arborea e arbustiva su substrato naturale	120,00	1,00	120,00	
totali	480,00		136,00	BAF= 0,28



STATO DI PROGETTO 2

	quantità (mq)	fattore di ponderazione	prodotto (mq)	
Superfici impermeabilizzate (edificio)	150,00	0,00	0,00	
Superfici semipermeabili (grigliato)	80,00	0,20	16,00	
Superfici impermeabilizzate (cemento)	90,00	0,00	0,00	
superfici impermeabilizzate (asfalto)	0,00	0,00	0,00	
Superfici con vegetazione prevalentemente erbacea e arbustiva su substrato naturale	0,00	0,80	0,00	
Superfici con vegetazione prevalentemente arborea e arbustiva su substrato naturale	160,00	1,00	160,00	
totali	480,00		176,00	BAF = 0,37

