

**Allegato A**

alla Del.C.C. n° 120 del 30.11.2016

**Modifiche al REGOLAMENTO EDILIZIO  
DEL COMUNE DI CORTONA**

Indice

**PARTE I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

ART. 1 - Oggetto e struttura del Regolamento Edilizio

**PARTE II**  
**NORME GENERALI**

ART. 2 - Commissione Urbanistica

ART. 3 - Attribuzioni e compiti della Commissione Urbanistica

ART. 4 - Procedure per le riunioni della Commissione Urbanistica

ART. 5 - Commissione Edilizia

ART. 6 - Attribuzioni e compiti della Commissione Edilizia

ART. 7 - Procedure per le riunioni della Commissione Edilizia

**PARTE III**  
**NORME PROCEDURALI**

**TITOLO I**

**AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI**

ART. 8 - Opere soggette a concessione

ART. 9 - Opere soggette ad autorizzazione

ART. 10 - Opere soggette a comunicazione

ART. 12 - Interventi ammissibili con procedure d'urgenza - Concessioni/Autorizzazioni a carattere precario

**TITOLO II**

**PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI**

ART. 12 – Istanze

ART. 12/bis- Trasmissione comunicazioni e richieste a mezzo di strumenti telematici

ART. 13 - Elaborati di progetto richiesti

ART.13/bis – Verifica della regolarità edilizia dei manufatti esistenti

ART. 13/ter – Casistiche di esclusione dai procedimenti sanzionatori

ART. 14 - Procedure per la presentazione e l'esame delle domande e dei progetti

**TITOLO III**

**ADEMPIMENTI D'OBBLIGO**

**RILASCIO E USO DELLA CONCESSIONE**

ART. 15 - Caratteristiche dell'atto di concessione o autorizzazione

ART. 16 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda di concessione - Impugnativa

ART. 17 - Determinazioni del Sindaco sulle domande di autorizzazione

ART. 18 - Deroghe

ART. 19 - Titolarità della concessione edilizia e/o dell'autorizzazione

ART. 20 - Validità, decadenza e proroghe della concessione e dell'autorizzazione

edilizia

ART. 21 - Varianti al progetto

ART. 22 - Progettista, Direttore dei lavori e Costruttore

#### TITOLO IV

##### CONDUZIONE DEI LAVORI, VERIFICHE, SANZIONI

ART. 23 - Lavori preliminari all'attuazione degli interventi edilizi - Definizione dei punti di riferimento per l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione

ART. 24 - Organizzazione del cantiere

ART. 25 - Occupazione e manomissione del suolo e del sottosuolo pubblici

ART. 26 - Visite di controllo

ART. 27 - Inizio e ultimazione dei lavori

ART. 28 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o agibilità

ART. 29 - Domanda di abitabilità e agibilità: documenti a corredo

#### PARTE IV

##### NORME TECNICHE E TECNOLOGICHE

#### TITOLO I

##### REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

ART. 30 - Salubrità del terreno

ART. 31 - Requisiti relativi all'impermeabilità

ART. 32 - Requisiti di carattere tecnico generale

ART. 33 - Requisiti di carattere acustico

ART. 34 - Requisiti illuminotecnici **relativi alle abitazioni**

ART. 35 - Requisiti relativi all'aereazione e dimensionamento dei locali – **Destinazioni d'uso Abitazioni**

**ART. 35 bis – Requisiti illuminotecnici, di areazione e dimensionamento dei locali e ambienti di lavoro**

ART. 36 - Requisiti relativi alla sicurezza

ART. 37 - Locali per allevamento e ricovero di animali

#### TITOLO II

##### REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTO

ART. 38 - Rifornimento idrico

ART. 39 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili

ART. 40 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi

ART. 41 - Impianto di smaltimento delle acque piovane

ART. 42 - Impianti igienici

ART. 43 - Impianti di aereazione o di condizionamento

ART. 44 - impianti di smaltimento delle acque luride

ART. 45 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride

#### TITOLO IV

##### ARREDO URBANO

ART. 46 - Segnaletica

ART. 47 - Altri elementi di arredo urbano

## **PARTE V**

### **INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

- ART. 48 - Superficie territoriale (St)
- ART. 49 - Superficie fondiaria (Sf)
- ART. 50 - Indice di fabbricabilità territoriale (It)
- ART. 51 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If)
- ART. 52 - Destinazioni d'uso (Du)
- ART. 53 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1)
- ART. 54 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)
- ART. 55 - Parcheggi privati (Pp)
- ART. 56 - Aree permeabili (Ap)
- ART. 57 - Superficie coperta (Sc)
- ART. 58 - Rapporto di copertura (Rc)
- ART. 59 - Area di pertinenza (A)
- ART. 60 - Superficie lorda (Sl)
- ART. 61 - Altezza dei fabbricati (H)
- ART. 62 - Volume (V)
- ART. 63 - Volumi tecnici (Vt)
- ART. 64 - Tolleranze dimensionali
- ART. 65 - Schema edilizio (Sed)
- ART. 66 - Distanza dai confini (Dc)
- ART. 67 - Distanza tra gli edifici (De)
- ART. 68 - Distanza dal ciglio della strada (Ds)
- ART. 69 - Distanze da impianti ferroviari (Df)

## **PARTE VI**

### **TITOLO I**

#### **NORME TRANSITORIE**

- ART. 70 - Validità di applicazione del regolamento
- ART. 71 - Compatibilità del Regolamento con gli strumenti urbanistici

## **PARTE I**

(Omissis)

## **PARTE II**

(Omissis)

## **PARTE III**

### **ARTT. 8 – 13bis**

(Omissis)

#### **ART. 13/ter – Casistiche di esclusione dai procedimenti sanzionatori**

1. Sono esclusi dai procedimenti sanzionatori e di sanatoria le casistiche di variante in corso d'opera diverse da quelle realizzate in totale difformità ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 380/01 e dell'Art. 196 della L.R. 65/14, ed in variazione essenziale ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 380/01 e dell'Art. 197 della L.R. 65/14, a condizione che dette opere ~~fossero assistite da Licenza d'abitabilità ed uso rilasciate dal Comune, indicando la data di entrata in vigore della legge n. 10/1977 quale limite temporale al quale riferire detta esclusione~~ risultino eseguite e ultimate in data anteriore alla entrata in vigore della legge n. 10/1977 (30/01/1977), ed assistite da Licenza di abitabilità ed uso rilasciata dal Comune di Cortona.

2. Sono altresì esclusi dai procedimenti sanzionatori e di sanatoria le casistiche di modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. 47/85, eseguite o in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore della medesima legge, in attuazione del disposto di cui all'art. 48 della L. 47/85, nonché con riferimento ai contenuti della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici in data 18/07/1986, nr. 3466/25.

3. La verifica della effettiva presenza, alla data di rilascio della Licenza di abitabilità ed uso, ~~delle opere difformi ultimate entro il 30/01/1977~~, dovrà essere supportata da apposita perizia giurata redatta ai sensi del precedente Art. 13bis del presente regolamento”

### **ARTT. 13 – 30**

(Omissis)

## **PARTE IV**

### **NORME TECNICHE E TECNOLOGICHE**

### **ARTT. 30 – 33**

(Omissis)

## **ART. 34 - Requisiti illuminotecnici relativi alle abitazioni**

- 34.1 Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.
- 34.2 L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale, diretta.
- 34.3 Possono tuttavia fruire di illuminazione naturale indiretta, oppure artificiale:
- 1) ~~i locali destinati ad uffici, la cui ubicazione e/o estensione non consenta l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;~~
  - 2) ~~i locati aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;~~
  - 3) ~~i locati destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;~~
  - 4) i locati destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
  - 5) i locati non destinati alla permanenza di persone;
  - 6) gli spazi di cottura;
  - 7) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.
- 34.4 Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne ed eventualmente dei solai e del telo devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.
- 34.5 Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
- 34.6 La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche tipologiche del manufatto.

### 34.7 Illuminazione

#### 34.7.1 Illuminazione naturale

Nei locali ove, per la loro destinazione d'uso, è prevista la permanenza continua di persone, devono essere assicurati per la illuminazione naturale diretta, in ciascun ambiente, i seguenti rapporti tra superficie illuminante e superficie utile:

- 1/8 (12.5%) della superficie utile per locali fino a 50 mq;
- 1/10 (10%) della superficie utile per locali fino a 1000 mq;
- 1/12 (8,3%) per la parte «cedente i 1000 mq.

Il 50% della superficie illuminante deve essere collocato a parete se la restante parte è costituita da lucernari, il 25% se la restante parte è costituita da aperture *shed* o a lanterna.

Ai fini del calcolo dei parametri suindicati la superficie illuminante sul tetto equivale al 30% in più rispetto a quella a parete 1 mq di apertura a tetto = 1.3 mq apertura a parete).

Eventuali deroghe ai parametri suindicati possono essere consentite, in casi particolari ed in dipendenza di particolari esigenze lavorative o impedimenti strutturali e, comunque, specificatamente motivate, purché integrate da illuminazione artificiale.

#### 34.7.2 Illuminazione artificiale

In considerazione che le attività lavorative vengono, comunque, svolte in ore della giornata o periodi dell'anno con luce naturale diurna assente o scarsa, deve essere prevista una illuminazione artificiale idonea, per intensità, qualità e distribuzione delle sorgenti luminose, alla natura dell'attività di lavoro prevista.

### **ART. 35 - Requisiti relativi all'aerazione e dimensionamento dei Locali - Destinazioni d'uso-Abitazioni**

35.1 Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

#### 35.2

35.2.1 L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

35.2.2 Possono fruire di aerazione artificiale i locali individuati ai punti ~~1, 2, 3~~, 4, 5, ~~6~~, e 7 del comma 3 dell'art. 34.

35.2.3 La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condono di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante all'esterno e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato; tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua.

35.2.4 I locali destinati alla permanenza di persone, che devono fruire di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento estero opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.

35.3 L'altezza dei locali degli edifici dovrà essere conforme alle disposizioni contenute nel D.M. 05.07.1975, in particolare sulle dimensioni minime delle camere a più letti e sugli ambienti di soggiorno :

#### 35.3.1 1) Abitazioni

35.3.1.1 a) altezza netta minima: m. 2,70.

35.3.1.2 b) ~~altezza netta minima: m. 2,40~~ l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2,70 riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

35.3.1.3 c) i locali posti a piano terra dovranno avere una quota di calpestio  $\geq$  cm. 30 rispetto al marciapiede esterno all'edificio o al piano di campagna nel

caso in cui non venga realizzato un piano interrato,  $\geq$  cm. 15 negli altri casi.

- 35.3.1.4 d) nel piano seminterrato è permessa l'ubicazione di:
- locali complementari all'abitazione quali: taverne, sala giochi, ecc. ad eccezione assoluta di cucine, se non secondarie, e di camere da letto. Tali locali dovranno avere un'altezza netta utile  $\geq$  m. 2,40 a condizione che presentino un'illuminazione diretta ed immediata dall'esterno attraverso un'apertura con superficie non inferiore a 1/12 data superficie utile dell'ambiente, con un minimo di mq. 1.
  - cantine, lavanderie, stirerie, guardaroba, ripostigli, ecc, se non dotati di opportuni impianti di aereazione e illuminazione, dovranno presentare una aereazione e illuminazione diretta oppure attraverso scannafossi, con un'apertura di almeno mq. 0,50.
  - bagni e disimpegno sono ammessi a condizione che presentino le caratteristiche descritte al punto 35.3.1. 2.
- 35.3.1.5 e) fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 5/2010, nei volumi sottostanti le coperture, che non raggiungono l'altezza minima di cui al punto 35.3.1.1, saranno ammessi locali complementari all'abitazione quali :
- sala giochi, ecc, con esclusione assoluta di camere e cucine, aventi altezza media netta  $\geq$  m. 2,40 con un'altezza minima netta di m. 1,80; tali ambienti dovranno possedere un'illuminazione diretta dall'esterno con apertura non inferiore a 1/12 della superficie utile con un minimo di mq. 1.
  - soffitte, che potranno essere prive di aereazione;
  - lavanderie, stirerie, guardaroba, ripostigli, ecc. che dovranno presentare una illuminazione diretta dall'esterno con superficie  $\geq$  mq. 0,50;
  - bagni, disimpegno, ecc. sono ammessi con le condizioni descritte al punto 35.3.1.2.
- 35.3.1.6 f) i locali di abitazione dovranno presentare una superficie non inferiore a mq. 9, dovranno presentare una cubatura  $\geq$  mc. 24 per ogni abitante. L'ambiente per la cottura dei cibi (cucinotto) potrà presentare una superficie inferiore a mq. 9 ed altezza  $\geq$  m. 2,40 purché sia munito di finestra con superficie  $\geq$  mq. 1 sull'esterno o comunichi direttamente con apertura di almeno mq. 4 con un vano di superficie non inferiore a mq. 9 illuminato ed aerato.

35.3.1.7 I ripostigli senza finestra dovranno presentare una superficie non superiore a mq. 8.

35.3.1.8 La superficie utile complessiva netta degli alloggi non potrà essere inferiore a mq. 30.

35.3.1.9 I servizi igienici e i bagni dovranno ricevere aria e luce direttamente dall'esterno in modo che vi sia un continuo ricambio d'aria; la finestra di aereazione e di illuminazione non dovrà essere inferiore a cm. 60x40 o misura equivalente.

35.3.1.10 Sono ammessi servizi igienici sprovvisti di aereazione e illuminazione naturale, a condizione che venga realizzato un idoneo impianto di aereazione e ventilazione forzata opportunamente calcolato e tale da garantire 4 ricambi d'aria ogni ora.

35.3.1.11 I servizi igienici non potranno aprirsi direttamente sulla cucina o in altri ambienti di abitazione ma, quando l'accesso sia possibile solo da tali ambienti, dovrà essere interposto un antibagno; eccezionalmente potranno essere ammessi servizi igienici che si aprono direttamente sulle camere da letto, a condizione che questi presentino l'illuminazione e l'aereazione diretta dall'esterno, oppure siano dotati di un impianto di aereazione forzata opportunamente calcolato e tale da garantire 4 ricambi d'aria ogni ora.

35.3.1.12 Nel caso in cui i servizi igienici siano dotati di finestra con caratteristiche esclusivamente lucifere, dovranno essere dotati di impianti di aereazione forzata con le caratteristiche suddette.

35.3.1.13 Sono ammesse deroghe alle altezze minime ed alle superfici minime dei locali negli edifici esistenti nelle zone " A " e " B1 " e negli edifici di valore storico architettonico in territorio prevalentemente extraurbano.

### **35.3.2 2) Attività commerciali**

~~35.3.2.1 a) — altezza utile netta  $\geq$  m. 3,00 con piano di calpestio a quota superiore di quella più elevata del marciapiede esterno. Nel caso di elementi formanti controsoffitti, questi potranno essere posti in opera ad un'altezza inferiore a m. 3, e comunque non a m. 2,50, a condizione che gli elementi costituenti siano perforati nella misura minima del 40%.~~

~~35.3.2.2 b) — nelle trasformazioni e modifiche di attività commerciali esistenti sarà ammessa l'altezza con un minimo di m. 2,70, con piano di calpestio più elevato del marciapiede esterno.~~

~~35.3.2.3 c) — i negozi potranno essere articolati parzialmente con doppio volume nel caso in cui l'altezza utile media sia almeno m. 5,40. In tal caso il piano intermedio dovrà presentare una superficie  $\leq$  al 40% di quella del piano sottostante. L'altezza e le dimensioni dei due ambienti sovrapposti dovranno essere tali da permettere la migliore abitabilità.~~

~~35.3.2.4 d) — bagni, servizi igienici, disimpegni, ecc. sono ammessi con l'altezza minima netta di m. 2,40 con minimo m.1,80.~~

### **35.3.3 3) Uffici**

~~35.3.3.1 a) — altezza netta media  $\geq$  m. 2,50 con minimo di m. 2,20.~~

~~35.3.3.2 b) — nel caso di locali posti a piano terra questi dovranno avere una quota di calpestio maggiore di almeno cm. 30 rispetto al marciapiede esterno dell'edificio e/o del piano di campagna nel caso in cui non venga~~

~~realizzato un piano interrato o seminterrato e di almeno cm. 15 negli altri casi.~~

~~35.3.3.3 e) bagni, servizi igienici e disimpegni sono ammessi con altezza minima netta media  $\geq$  m. 2,40 e altezza minima 1,80.~~

~~35.3.4 4) Attività artigianali e industriali ed altre non rientranti nelle categorie suddette e non disciplinate da leggi e regolamenti specifici~~

~~35.3.4.1 a) altezza netta media dei locali destinati alla lavorazione  $\geq$  m. 3 con minimo di m. 2,20, con piano di calpestio a quota superiore di quella del marciapiede o terreno esterno.~~

~~35.3.4.2 b) altezza netta media m. 2,40 con minimo m. 1,80 per bagni, servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli, magazzini, depositi, ecc.~~

~~35.4 I requisiti dimensionali suddetti si riferiscono alle nuove opere.~~

~~35.5 Nel caso di interventi su edifici esistenti potranno essere ammesse deroghe anche ai parametri minimi dimensionali suddetti nel caso di edifici di particolare valore storico, architettonico, ambientale, ovvero nel caso di ambienti già esistenti che mantengano la loro attuale destinazione, sempre che compatibile con l'igiene ed il decoro pubblici.~~

35.6

**35.6.1 Locali ad uso produttivo con presenza continuativa di persone**

**35.6.1.1 Ventilazione naturale**

~~La superficie finestrata apribile di ogni singolo locale deve corrispondere ad almeno:~~

~~-1/12 (8.3%) della superficie utile di calpestio per locali fino a 50 mq;~~

~~-1/20 (5.0%) della superficie utile di calpestio per locali fino a i 1000 mq;~~

~~-1/24 (4.2%) per parte eccedente i 1000 mq.~~

~~Dai valori sopra riportati devono essere esclusi i contributi dovuti a porte o simili.~~

~~Le aperture devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici a diretto contatto con l'esterno in modo da garantire omogeneo ricambio d'aria ed aver comandi di facile uso ed accesso.~~

**35.6.1.2 Ventilazione artificiale**

~~Possono essere concesse deroghe ai parametri di cui al punto precedente installando sistemi di ventilazione artificiale nei seguenti casi:~~

~~-locali in sotterraneo;~~

~~-locali dove si manipolano sostanze alimentari;~~

~~-locali dove si svolgono lavorazioni che necessitano di particolari esigenze tecniche di climatizzazione ambientale.~~

~~La ventilazione artificiale deve intendersi come ricambio d'aria generale e non quale mezzo di allontanamento, dall'ambiente di lavoro, di specifici inquinanti. In tal caso le aspirazioni, generali e localizzate, finalizzate~~

alla captazione di inquinanti dovranno rispettare criteri più restrittivi di contenimento dell'esposizione propri dell'igiene industriale.

In caso di condizionamento e/o trattamento di aria che comporti il riciclo della stessa, almeno una parte, comunque non minore del 30%, deve essere prelevato dall'esterno.

Sia per la ventilazione che per il condizionamento, i punti esterni di captazione devono prelevare aria da zone non inquinate (e comunque lontane da punti di emissione di qualsiasi tipo).

### **35.6.2 Locali ad uso commerciale direzionale con presenza continuativa di persone**

#### **35.6.2.1 Ventilazione artificiale**

devono essere rispettati i parametri indicati per i locali ad uso produttivo.

#### **35.6.2.2 Ventilazione artificiale**

Di norma non deve intendersi sostitutiva delle aperture finestrate.

Deroghe possono essere concesse per casi particolari ove la ubicazione e/o la estensione non consenta adeguata areazione diretta.

In tali casi, comunque motivati, la immissione di aria esterna deve essere pari almeno a 30 mc/persona.

Il numero delle persone deve essere calcolato in base al numero massimo di frequentatori presenti contemporaneamente in ogni singolo locale.

### **35.6.3 Depositi o locali con presenza saltuaria di persone**

#### **35.6.3.1 Ventilazione naturale**

La superficie finestrata apribile di ogni singolo locale deve corrispondere ad almeno:

—1/30 (3.3%) della superficie utile di calpestio per locali fino a 400 mq;

—1/50 (2.0%) per la parte eccedente i 400 mq.

#### **35.6.3.2 Ventilazione artificiale**

Ove non sia possibile raggiungere per l'aereazione naturale il rapporto di superficie su indicato, è ammesso il ricorso ad aereazione artificiale con portata di almeno 2 ricambi/ora, sempre che sia assicurata una superficie finestrata apribile pari ad almeno il 25% di quella prima descritta.

## **ART. 35 bis – Requisiti illuminotecnici, di areazione e dimensionamento dei locali e ambienti di lavoro**

35bis.1 Per i requisiti illuminotecnici, di areazione e dimensionamento dei locali adibiti ad ambienti di lavoro si fa riferimento agli “Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro” approvati con Del.G.R. n. 7225 del 18/12/2002.

35bis.2 Per gli ambienti di lavoro destinati alla produzione e manipolazione di alimenti si fa altresì riferimento alle Linee guida in materia di igiene degli alimenti e delle bevande della Azienda USL8 (Linee guida provinciali in materia di alimenti e

bevande redatte in conformità ai Regolamenti Europei 852/2004, 853/2004 e 882/2005).

35bis.3 Per quanto non espressamente specificato agli Art. 34, 35 e 35bis si rinvia alla normativa vigente riguardante l'igiene e la sicurezza del lavoro ed alle norme di buona tecnica.

**ART. 36 – 47**  
(Omissis)

**PARTE V**  
(Omissis)

**PARTE VI**  
(Omissis)