

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. 13 - Elaborati di progetto richiesti

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

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1 - Oggetto e struttura del Regolamento Edilizio**

- 1.1 L'oggetto del presente Regolamento è la disciplina di ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale urbano ed extraurbano.
- 1.2 Per le operazioni legate al ciclo produttivo dell'agricoltura si fa riferimento alla L.R. Toscana n. 10 del 19.02.1979 e successive modificazioni.
- 1.3 I citati interventi sono inoltre disciplinati dagli strumenti urbanistici vigenti.
- 1.4 Il presente Regolamento contiene:
  - a) disposizioni obbligatorie desunte da leggi e normative nazionali e regionali;
  - b) disposizioni obbligatorie aventi carattere ed interesse eminentemente locale o legato alla problematica urbanistica o edilizia comunale, alla sua organizzazione ed alla sua gestione.
- 1.5 Le disposizioni di cui al punto a) del precedente comma 4 sono modificabili secondo le norme di legge.

## **PARTE II**

### **NORME GENERALI**

#### **ART. 2 - Commissione Urbanistica**

- 2.1 La Commissione Urbanistica è l'organo consultivo comunale per l'esame di tutti gli argomenti urbanistici di competenza del Consiglio Comunale stesso (P.R.G.C., P.P. e di Dettaglio, P.d.R., P. di lottizzazione, Varianti agli strumenti urbanistici).
- 2.2 La C.U. è formata da:
  - 1) Il Sindaco, o un Assessore da Lui delegato;
  - 2), 3) e 4) tre consiglieri di maggioranza;
  - 5) e 6) due consiglieri di minoranza;
  - 7) il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un funzionario dell'Ufficio Urbanistica;
  - 8) un architetto;
  - 9) un ingegnere;
  - 10) un geologo;
  - 11) un agronomo;
  - 12) un archeologo;
  - 13) un esperto di problemi di tutela e di impatto ambientale;

- 14) un geometra.
- 2.3 Le funzioni di segretario della C.U., senza diritto di voto, sono svolte da un tecnico comunale nominato su indicazione del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- 2.4 Tecnici relatori di singoli argomenti, senza diritto di voto, possono essere chiamati a partecipare ai lavori della C.U.
- 2.5 Il Sindaco, o suo delegato, e il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, o un funzionario dell'Ufficio Urbanistica, sono membri di diritto.
- 2.6 Nella votazione per la nomina dei componenti della C.U., ciascun Consigliere comunale potrà esprimere fino a tre preferenze.
- 2.7 I componenti di cui ai numeri 2, 3, 4, 5 e 6 del precedente comma 2 sono nominati dal Consiglio Comunale; i componenti di cui ai numeri 8, 9, 10, 11 e 14 sono nominati dalla Giunta Comunale sulla base di elenchi nominativi, contenenti un numero di nomi non inferiore a tre, proposti dai rispettivi Ordini o Collegi Professionali; i componenti di cui ai numeri 12 e 13 vengono nominati dalla Giunta Comunale scelti fra docenti universitari o comunque persone di provata esperienza in materia, sulla base di documentati *curricula*; tali esperti possono essere indicati anche dalle Associazioni ambientaliste.
- 2.8 La C.U. elegge al suo interno il Presidente.
- 2.9 In caso di rinuncia o dimissione di un membro elettivo, esso dovrà essere sostituito con la stessa procedura della nomina del rinunziatario o dimissionario, entro 60 giorni dalla data della comunicazione di rinuncia o di dimissione.
- 2.10 Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che, senza giustificato motivo, risultino assenti per tre sedute consecutive.
- 2.11 I membri elettivi restano in carica 30 (trenta) mesi salvo proroga del Sindaco per evitare il vuoto istituzionale; saranno rieleggibili dopo almeno 30 (trenta) mesi dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.
- 2.12 In via di prima applicazione del presente Regolamento la durata in carica della C.U. coinciderà con la durata del mandato amministrativo.
- 2.13 Non possono far parte contemporaneamente della C.U. i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato; né, fra i membri elettivi tecnici, coloro che ricoprono cariche istituzionali amministrative (Consigliere Comunale, Provinciale, Regionale), o che si siano presentati nelle liste elettorali per la legislatura in corso, o che siano dipendenti comunali, o che abbiano riportato condanne penali comportanti la perdita dei diritti civili, o che siano membri elettivi della Commissione Edilizia

- 2.14 Le istanze all'esame della C.U. saranno annotate in apposito registro comprendente la data di arrivo al protocollo, il nome dell'istruttore, l'elenco degli allegati.

### **ART. 3 - Attribuzioni e compiti della Commissione Urbanistica-**

- 3.1 La C.U. esprime un parere consultivo e formula proposte al Consiglio Comunale in ordine ai problemi di gestione ed assetto del territorio, attraverso l'esame di tutti gli argomenti urbanistici di competenza del Consiglio Comunale stesso.
- 3.2 Il parere della C.U. verte:
- sulla conformità dei progetti rispetto agli strumenti urbanistici vigenti e adottati sul territorio comunale, nonché a tutte le norme urbanistico-edilizie vigenti in materia;
  - sul valore formale, funzionale e tecnico dei progetti con particolare riguardo agli aspetti di tutela e valorizzazione e di qualificazione dell'assetto dell'ambiente nel quale si inseriscono.
- 3.3 La C.U. tiene conto del parere obbligatoriamente richiesto dal Sindaco alla U.S.L. in ordine alla verifica della compatibilità dei piani urbanistici e dei progetti di insediamenti industriali e di attività produttive in genere, con l'esigenza di tutela dell'ambiente, sono il profilo igienico-sanitario e di difesa della salute della popolazione e dei lavoratori interessati.

### **ART. 4 - Procedure per le riunioni della Commissione Urbanistica**

- 4.1 La C.U. è convocata dal Presidente.
- 4.2 La convocazione, scritta, deve pervenire ai Commissari con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza e deve riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.
- 4.3 L'adunanza è valida, in prima convocazione quando siano presenti almeno la metà dei Commissari; in ogni caso debbono essere obbligatoriamente presenti il Presidente e almeno tre Commissari esterni all'Amministrazione Comunale.
- 4.4 Le decisioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
- 4.5 I Commissari che siano comunque interessati alla progettazione e/o alla realizzazione di un'opera, non possono presenziare all'esame ed alla votazione su di essa; possono, invece, a giudizio della Commissione, essere ascoltati per chiarimenti.
- 4.6 La C.U. può ascoltare, per chiarimenti, i progettisti delle istanze poste all'esame; di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale della seduta.
- 4.7 I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal Segretario della C.U. e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso; in

caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.

- 4.8 I verbali delle adunanze sono firmati dal Presidente, dal Segretario, dai Commissari presenti alla seduta, e da tutti gli altri intervenuti per conoscenza.

#### **ART. 5 Commissione Edilizia**

- 5.1 La C.E. è l'organo consultivo comunale per l'esame delle richieste di concessioni edilizie e relativi progetti e, in generale, per i problemi di gestione del settore edilizio.
- 5.2 La C.E. è formata da:
- 1) il Sindaco, o un Assessore da Lui delegato, che la presiede;
  - 2 il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o da un funzionario dell'Ufficio Urbanistica ;
  - 3) il Comandante dei Vigili del Fuoco;
  - 4) un architetto;
  - 5) un ingegnere;
  - 6) un geologo;
  - 7) un geometra;
  - 8), 9) e lo) tre esperti come da L.R. 24/93.
- 5.3 Le funzioni di relatore e di segretario della C.E., senza diritto di voto, sono svolte da un tecnico comunale nominato su indicazione del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- 5.4 Il Sindaco, o suo delegato, e il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, o un funzionario dell'Ufficio Urbanistica, e il Comandante dei Vigili del Fuoco sono membri di diritto.
- 5.5 I componenti di cui ai numeri 4, 5, 6 e 7 del precedente comma 2 sono nominati dalla Giunta Comunale sulla base di elenchi nominativi, contenenti un numero di nomi non inferiore a tre, proposti dai rispettivi Ordini o Collegi Professionali; i componenti di cui ai numeri 8, 9 e lo vengono nominati dalla Giunta Comunale sulla base di un documentato curriculum comprovante la sua esperienza in materia di recupero edilizio, fra gli iscritti all'Ordine degli Architetti o degli Ingegneri.
- 5.6 In caso di rinuncia o dimissione di un membro elettivo esso dovrà essere sostituito, con la stessa procedura della nomina del rinunziatario o dimissionario, entro 60 (sessanta) giorni dalla data della comunicazione di rinuncia o dimissione.
- 5.7 Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che, senza giustificato motivo, risultino assenti per tre sedute consecutive.
- 5.8 I membri elettivi restano in carica 30 (trenta) mesi salvo proroga del Sindaco per evitare il vuoto istituzionale ; saranno rieleggibili dopo almeno 30 (trenta) mesi dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.

- 5.9 In via di prima applicazione del presente Regolamento la durata in carica della C.E. viene determinata in modo da farne coincidere la scadenza con la scadenza del mandato amministrativo.
- 5.10 Non possono far parte contemporaneamente della C.E. i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato; né, fra i membri elettivi, coloro che ricoprono cariche istituzionali amministrative (Consigliere Comunale, Provinciale, Regionale); o che siano dipendenti comunali o che si siano presentati nelle liste elettorali per la legislatura in corso, o che abbiano riportato condanne penali comportanti la perdita dei diritti civili.
- 5.11 Non possono essere membri della C.E. i membri elettivi della Commissione Urbanistica.
- 5.12 È abrogato l'articolo 16 delle norme di Attuazione del Piano Particolareggiato di risanamento e conservazione del Centro Storico di Cortona: "Costituzione della Commissione Urbanistica per il Centro Storico".

#### **ART. 6 - Attribuzioni e compiti della Commissione Edilizia**

- 6.1 La C.E. esprime un parere consultivo obbligatorio al Sindaco relativamente a:
- 1) domande di concessione edilizia;
  - 2) domande di autorizzazione edilizia nei casi disposti dall'articolo 9;
  - 3) varianti in corso d'opera alle concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate;
  - 4) domande di concessione o autorizzazione a sanatoria, anche in corso d'opera (ai sensi della L. 47/85);
  - 5) annullamento di concessioni e autorizzazioni edilizie rilasciate;
  - 6) revoca di concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate;
  - 7) proroghe per l'ultimazione dei lavori;
  - 8) rinnovo di autorizzazioni o concessioni edilizie rilasciate;
  - 9) qualsiasi altro parere connesso con l'edilizia ed urbanistica richiesto dal Sindaco.
- 6.2 Il parere della C.E. verte:
- sulla conformità delle opere e dei progetti rispetto al presente regolamento edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti e adottati sul territorio comunale, nonché a tutte le norme edilizio-urbanistiche vigenti in materia;
  - sul valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, sul suo decoro in rapporto al rispetto dei volumi, delle forme e dei materiali tipici e, più in generale, del suo contributo a qualificare l'assetto dell'ambiente nel quale si inserisce.

#### **ART. 7 Procedure per le riunioni della Commissione Edilizia**

- 7.1 La commissione edilizia è convocata dal Presidente con frequenza almeno settimanale.
- 7.2 La convocazione, scritta, deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza.

- 7.3 Per la validità dell'adunanza deve intervenire almeno la metà più uno dei componenti e tra di essi vi deve essere obbligatoriamente il Presidente.
- 7.4 Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti e in caso di parità prevale quello del presidente.
- 7.5 I commissari che siano comunque interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame ed alla votazione su di essa: possono, a giudizio della commissione, essere invece ascoltati per chiarimenti.
- 7.6 La C.E. può ascoltare e/o richiedere chiarimenti ai progettisti delle istanze poste all'esame. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.
- 7.7 Alle riunioni della C.E. possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati dal Sindaco o su richiesta della C.E.
- 7.8 I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal Segretario della C.E. e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso ed il nominativo degli esperti eventualmente invitati; in caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.
- 7.9 I verbali delle adunanze sono firmati dal Presidente, dal Segretario della C.E., dai commissari presenti alla seduta e da tutti gli altri intervenuti per conoscenza.
- 7.10 Il parere espresso dalla C.E. deve essere riportato sulla scheda istruttoria della pratica esaminata. Sugli allegati di carattere amministrativo e tecnico dovrà essere riportata la dizione: "Esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta..., con parere ...".
- 7.11 Il parere suddetto deve essere firmato dal Presidente o da un Commissario e dal Segretario della C.E.
- 7.12 Il parere della C.E. di sospensiva o contrario deve essere adeguatamente motivato.

### **PARTE III NORME PROCEDURALI**

#### **TITOLO I AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI**

L'esecuzione delle opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata al rilascio di concessione od autorizzazione edilizia da parte del Sindaco.

## **ART. 8 - Opere soggette a concessione**

8.1 Sono soggette a concessione edilizia (onerosa o gratuita secondo quanto disposto dalle vigenti leggi) le opere di seguito riportate:

- 1) nuove costruzioni;
- 2) interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui al Piano di Risanamento e Conservazione del Centro Storico di Cortona, alla L. 457 (05.08.1978) e all'allegato della L.R. 59 (21.05.1980) quali:
  - interventi di restauro;
  - interventi di ristrutturazione edilizia;
  - interventi di ristrutturazione urbanistica, fatta salva la eventuale necessità di preliminari Piani di Recupero e/o di Lottizzazione, P.E.E.P., Piani Particolareggiati, ecc.;
- 3) modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti che non rientrino nelle facoltà concesse dalle leggi nazionali e regionali di cui al punto 2 del presente comma;
- 4) opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 5) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- 6) abbattimenti di alberi in parchi e giardini appartenenti a complessi di elevato valore ambientale;
- 7) modifiche alla viabilità privata esistente in genere, a quella di carattere storico in particolare ed infine a quella vicinale;
- 8) costruzioni ed impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva;
- 9) case e strutture mobili collocate stabilmente;
- 10) demolizioni di costruzioni esistenti;
- 11) realizzazione di muri di sostegno, di cinta, cancellate e recinzioni di qualsiasi tipo se prospicienti spazi di uso pubblico;
- 12) opere di arredo urbano;
- 13) varianti a opere in corso di attuazione o di progetti già approvati;
- 14) realizzazione di piscine e laghetti.

8.2 Per le opere realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale non sarà rilasciata la concessione edilizia (sostituita dall'approvazione del Consiglio Comunale), ma sarà indispensabile il parere della C.E.

8.3 Le istanze di concessione saranno annotate in apposito registro comprendente la data di arrivo al protocollo, il nome dell'istruttore, l'elenco degli allegati e le eventuali condizioni che permettano costruzioni in assenza di opere di urbanizzazione.

## **ART. 9 - Opere soggette ad autorizzazione**

9.1 Le autorizzazioni sono rilasciate dal Sindaco previa istruttoria e parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e, su richiesta di quest'ultimo, dei competenti Servizi di Igiene e Prevenzione dell'U.S.L.

9.2 È fatta salva la facoltà del Sindaco o dell'Assessore delegato di sottoporre le domande di autorizzazione all'esame della C.E., su parere motivato dell'Ufficio Tecnico Comunale.

9.3 Saranno in ogni caso sottoposte al parere dell'U.S.L. le istanze comportanti modifiche rilevanti interne ed esterne all'assetto igienico degli edifici, dell'unità immobiliare e degli ambienti.

9.4 Sono soggette ad autorizzazione le opere di seguito riportate:  
1) interventi di manutenzione straordinaria (art. 31 L. 457/1978 e L.R 59/1980);  
2) interventi di installazione e trasformazione di vetrine, insegne, mostre, tende esterne mobili, cartelloni pubblicitari o di indicazione, bacheche, impianti di illuminazione esterna di carattere permanente che sono situati in luoghi pubblici, manufatti di carattere precario e di durata limitata nel tempo, perforazione di pozzi per l'estrazione delle acque.

9.5 Sono altresì soggette ad autorizzazione, a condizione che siano conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e non sottoposte ai vincoli previsti dalla L. 01.06.1939 n. 1089 e L. 29.06.1939 n. 1497, le seguenti opere:

- 1) pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- 2) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merce a cielo libero;
- 3) opere di demolizione, rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- 4) opere di fognatura e depurazione civile ed industriale, qualsiasi scavo, nonché trivellazione, e la successiva realizzazione di pozzi e la realizzazione o posa in opera di fosse biologiche, sistemi drenanti, allacciamenti fognari e condutture e/o serbatoi destinati a convogliare o contenere liquidi potenzialmente inquinanti;
- 5) le opere di cui all'art. 9 della L. 122/89 (finalizzate alla costruzione di parcheggi);
- 6) le opere di cui alla L. 13/89 (eliminazione delle barriere architettoniche);
- 7) gli interventi edilizi in materia di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.

9.6 Per le opere sopra descritte soggette ad autorizzazione sono in ogni caso richiesti ai sensi di legge i pareri degli organi competenti ai vincoli previsti dalle leggi 01.06.1939 n. 1089 e 29.06.1939 n. 1497.

9.7 Ai sensi dell'art. 48 della L. 457/78 e dell'art. 7 della L. 94/82 il richiedente l'autorizzazione può avvalersi della procedura del silenzio-assenso nei limiti di cui alle leggi stesse.

9.8 Le istanze di autorizzazione saranno annotate in apposito registro comprendente la data di arrivo al protocollo, il nome dell'istruttore, l'elenco degli allegati.

#### **ART. 10 - Opere soggette a comunicazione**

10.1 Non sono soggette a concessione edilizia né ad autorizzazione ma a semplice comunicazione al Sindaco, almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, le seguenti opere:

- 1) interventi di manutenzione ordinaria (definiti dall'art 31 della L. 05.08.1978 n. 457 e dalle normative regionali di cui alla La. 21.05.1980 n. 59 e dalle specifiche

articolazioni delle disposizioni regionali inserite negli strumenti urbanistici vigenti, se più restrittive);

2) opere così come definite dall'art. 26 della legge n. 47/1985 (legge sul condono edilizio).

10.2 Con la comunicazione al Sindaco e la relazione di asseveramento redatta da tecnico abilitato potranno essere realizzati scannafossi di edifici esistenti, aventi esclusiva finzione di protezione delle murature dall'umidità ed aereazione degli scantinati.

10.3 L'intera normativa suddetta non è applicabile per gli edifici compresi nelle zone " A" del vigente P.R.G.C. e/o soggetti a vincolo ai sensi della L. 1497/39 e della L. 1089/39.

#### **ART. 11 - Interventi ammissibili con procedure d'urgenza – Concessioni/ Autorizzazioni a carattere precario**

- 11.1 Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi della L. 142/90 art. 38, potranno essere iniziate senza la domanda preventiva le opere motivate da carattere di assoluta necessità ed urgenza per cause improcrastinabili di forza maggiore, per pericoli e salvaguardia della pubblica e privata incolumità. In tal caso entro 24 ore deve essere data comunicazione al Sindaco, mediante lettera raccomandata, completa della descrizione degli interventi e del nominativo, con relativa accettazione, del tecnico abilitato all'esercizio professionale responsabile dell'intervento.
- 11.2 L'ordinanza del Sindaco, emessa ai sensi dell'art. 38 della L. 142/90, potrà permettere, oltre alla eliminazione del pericolo, anche l'esecuzione delle opere di ricostruzione della parte di manufatto oggetto di ordinanza
- 11.3 La domanda e la documentazione relativa ai lavori da eseguire deve comunque essere presentata al Sindaco entro quindici giorni dall'inizio degli stessi, con allegata una relazione del tecnico incaricato con la descrizione degli interventi eseguiti e relativa documentazione fotografica.
- 11.4 Per l'esecuzione di particolari opere o interventi che presentano carattere di precarietà e/o stagionalità, il Sindaco potrà rilasciare le autorizzazioni o concessioni edilizie stabilendo le caratteristiche che rendono precario l'intervento, il termine temporale di validità alla cui scadenza il manufatto deve essere demolito, le eventuali condizioni speciali e le garanzie finanziarie prestate.

## **TITOLO II PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI**

#### **ART. 12 - Istanze**

12.1 Le istanze per attuare l'intervento duetto relativamente alle singole categorie di opere (salvo le disposizioni diverse o più restrittive, relative ai singoli manufatti ed alle zone omogenee di piano, derivanti da leggi nazionali e regionali in materia di tutela ambientale; fatte salve, inoltre, le prescrizioni per la sicurezza degli impianti e per la prevenzione infortuni e le norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario e le necessarie autorizzazioni) sono le seguenti:

## 12.2 **la comunicazione**

12.2.1 Per effettuare gli interventi soggetti a comunicazione è necessario dare notizia al Sindaco tramite lettera raccomandata, da inviarsi almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, corredata dalla documentazione prevista dall'art. 10.

## 12.3 **l'autorizzazione edilizia**

12.3.1 Per effettuare gli interventi soggetti ad autorizzazione del Sindaco, salvo quelli di cui al comma successivo, deve essere presentata una domanda, corredata dalla documentazione indicata nel regolamento per la presentazione dei progetti.

12.3.2 La domanda dovrà essere compilata su appositi moduli forniti dal Comune.

12.3.3 Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno essere indicate le generalità, il domicilio e il codice fiscale del proprietario o dell'avente titolo e del progettista e, per quest'ultimo, anche il numero di iscrizione all'Albo Professionale; la domanda deve essere firmata da entrambi.

12.3.4 Se il richiedente non è il proprietario dell'area o del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario.

12.3.5 Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda di autorizzazione deve essere sottoscritta dall'organo che ne ha la legale rappresentanza.

12.3.6 La domanda di autorizzazione edilizia deve essere corredata dagli elaborati necessari in funzione della categoria dei lavori che si intendono realizzare.

## 12.4 **la concessione edilizia**

12.4.1 Gli elaborati e la documentazione da prodursi sono quelli indicati nel regolamento per la presentazione dei progetti.

12.4.2 La domanda dovrà essere compilata su appositi moduli forniti dal Comune.

12.4.3 Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno essere indicate le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario o

dell'avente titolo e del progettista e, per quest'ultimo, anche il numero di iscrizione all'Albo Professionale; la domanda deve essere firmata da entrambi.

12.4.4 Se il richiedente non è il proprietario dell'area o del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario.

12.4.5 Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda di concessione deve essere sottoscritta dall'organo che ne ha la legale rappresentanza

12.4.6 La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dagli elaborati necessari in funzione della categoria dei lavori che si intendono realizzare.

- 12.5 Il proprietario o il progettista dovranno assumere, presso gli uffici dell'E.N.E.L., adeguate informazioni sulle soluzioni tecniche a cui uniformare il progetto dell'impianto, con particolare riferimento all'ubicazione e dimensione delle cabine MT/BT, al locale contatore ed agli impianti tecnici.
- 12.6 I progetti presentati per nuove costruzioni e per ristrutturazioni di notevole consistenza dovranno contenere una relazione relativa alla soluzione adottata per i servizi di igiene urbana con l'indicazione dei luoghi o dei contenitori da adibire od utilizzare per il conferimento dei rifiuti o di materie seconde, oltre agli accorgimenti adottati nella realizzazione delle superfici da adibire ad uso pubblico e quindi soggette a periodico servizio di pulizia.
- 12.7 Il rilascio della concessione è subordinato al rispetto delle leggi nazionali e regionali in materia nonché delle norme generali di P.R.G.C. e per le aree interessate da Piani Attuativi è inoltre subordinata al rispetto delle condizioni e prescrizioni previste da questi ultimi.
- 12.8 La concessione può essere rilasciata anche su aree sprovviste di opere di urbanizzazione primaria purché inserita nel Programma Pluriennale di Attuazione.
- 12.9 Il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di convenzione per aree interessate dai Piani Attuativi e nei casi in cui il concessionario si impegni, in forza dell'art. 11 della L. 10/1977, a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune a scomputo totale o parziale del contributo di cui all'art. 3 della L. 10/1977.
- 12.10 La concessione sarà inoltre subordinata alla stipula di convenzione nei casi in cui la particolare complessità funzionale, il particolare valore ambientale del contesto, la rilevanza degli interventi di sistemazione esterna così come, nel caso di interventi sull'esistente, il particolare valore storico-ambientale degli edifici interessati, richiedano garanzie rispetto ai tempi di esecuzione, alla stretta osservanza di quanto previsto nel progetto sia in rapporto alle norme e prescrizioni urbanistiche sia in rapporto alle destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari così come delle aree libere.

### **ART. 13 - Elaborati di progetto richiesti**

13.1 Gli elaborati allegati alle istanze per interventi urbanistici o edilizi devono consentire una chiara e completa\*\*\*6a valutazione dell'intervento e del suo rapporto con il contesto (valutazione di impatto ambientale).

13.2

13.2.1 Di norma essi, nel numero di copie richieste dall'Ufficio Tecnico comunale, saranno costituiti da:

- relazione tecnica comprensiva, per nuovi edifici ricostruzioni e ampliamento, del computo degli indici e degli altri parametri in conformità con quanto disposto dalle N.T.A. dello strumento urbanistico e del presente regolamento;
- piante, prospetti, sezioni in numero ed in scala appropriati ad una esatta comprensione della consistenza dell'intervento, ivi comprese le sistemazioni delle eventuali pertinenze, con indicazioni dei materiali e delle essenze arboree;
- ogni albo elaborato grafico o documento ritenuto utile ai fini di cui al primo comma del presente articolo;
- documentazione fotografica del sito dell'intervento e del suo intorno.

13.2.2 Gli elaborati grafici dovranno, in particolare, evidenziare l'osservanza di quanto disposto dalla vigente normativa in merito alle strutture antisismiche; ai parcheggi, all'eliminazione delle barriere architettoniche.

13.3 L'Ufficio Tecnico Comunale potrà richiedere, in sede istruttoria, ogni integrazione degli elaborati che riterrà necessari per una più corretta valutazione dell'opera.

13.4 Per edifici di valore storico-architettonico e ambientale il Sindaco, sentita la C.E. potrà altresì richiedere l'esecuzione di saggi sulle murature.

13.5 Per quanto attiene la relazione di elaborati relativi a Piani di recupero o a Piani di lottizzazione, si richiama quanto disposto dalla L.R. 59/80 e successive modificazioni, nonché dalle N.T.A. del P.R.G.C.

13.6 Per costruzione, ristrutturazione, ampliamento o comunque modifiche di immobili o loro porzioni destinate ad attività comportanti la produzione o la trasformazione di beni, la fornitura di servizi, il deposito o la movimentazione di sostanze, la documentazione deve essere conforme a quanto specificatamente previsto dalle disposizioni regionali e corredate dalla modulistica indicata dall'U.S.L. sulla base delle disposizioni regionali.

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

14.1 Le domande di concessione o di autorizzazione edilizia corredate dagli elaborati e dai documenti di cui al precedente art. 13 devono essere presentati al competente ufficio del Comune.

- 14.2 L'Ufficio Tecnico Comunale istruisce le domande di concessione. Nel caso vengano riscontrate incompletezze nella documentazione prodotta potrà sospendere l'istruttoria richiedendo la documentazione relativa.
- 14.3 In tal caso il Sindaco comunicherà al richiedente le manchevolezze riscontrate, assegnando un termine per la regolarizzazione, trascorso il quale la pratica verrà archiviata, dandone comunicazione all'interessato.
- 14.4 Quando la pratica sarà archiviata non potrà essere riattivata, ma presentata ex novo.
- 14.5 Conclusa l'istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale il Sindaco richiede contestualmente:
- 1) il parere della Commissione Edilizia;
  - 2) l'eventuale parere dei competenti Servizi di Igiene e Prevenzione della U.S.L., ai fini dell'attuazione del punto F dell'art. 20 della L. 833/78 e dell'art. 48 del D.P.R. 303/56, di conformità alla normativa igienico-sanitaria. Il predetto parere è richiesto anche sulle domande di autorizzazione per le opere di manutenzione straordinaria, interessanti impianti o servizi igienico-sanitari od opere che modificano elementi distributivi.
- 14.6 Il rilascio della concessione (o autorizzazione) è subordinato al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2 della L.R. del 06.12.1982 n. 88.
- 14.7 In ogni caso il rilascio della concessione edilizia dovrà essere preceduto da nulla-osta, visti, autorizzazioni previsti dalle normative vigenti.
- 14.8 I tempi entro i quali il Sindaco è tenuto a comunicare la propria determinazione sulle istanze di concessione ed autorizzazione edilizia saranno stabiliti da apposito regolamento.

### **TITOLO III**

#### **ADEMPIMENTI D'OBBLIGO**

#### **RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE**

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

- 15.1 Il documento con il quale il Sindaco rilascia la concessione o autorizzazione all'esecuzione delle opere edilizie deve contenere:
- 1) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione o autorizzazione;
  - 2) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione o autorizzazione con riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima;
  - 3) l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento;
  - 4) gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere la concessione;

- 5) gli estremi delle autorizzazioni e/o delle richieste di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale;
- 6) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori e la data entro la quale debbono essere ultimati;
- 7) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 della legge 10/77;
- 8) l'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della legge 10/77, oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale;
- 9) la dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
- 10) ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere richiesto dall'Amministrazione Comunale, in ottemperanza delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili.

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

- 16.1 Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni all'Amministrazione Comunale e sentito il parere della C.E., il Sindaco decide sulla domanda.
- 16.2 La determinazione del Sindaco deve essere comunicata al richiedente la concessione edilizia nei termini di Legge.
- 16.3 Le ricevute comprovanti il pagamento degli oneri dovranno essere presentate prima del rilascio della concessione edilizia
- 16.4 Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi.
- 16.5 In tale avviso vanno specificati il nome del titolare ed il luogo dove verrà effettuato l'intervento.
- 16.6 Chiunque può prendere visione, presso gli uffici incaricati, della concessione e/o autorizzazione edilizia rilasciata e dei relativi atti di progetto, del parere della C.E. e ricorrere contro il rilascio della medesima, in quanto in contrasto con le disposizioni di legge e regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

#### **ART. 17 - Determinazioni del Sindaco sulle domande di autorizzazione**

- 17.1 Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni e l'eventuale esame tecnico della C.E. il Sindaco decide sulle domande.
- 17.2 Vale quanto contenuto nell'art. 48 della L. 457/78 e art 9 della L.R. 94/82 in ordine alla formazione del silenzio-assenso.

#### **ART. 18 - Deroghe**

- 18.1 Il Sindaco, su conforme parere della C.U., nel rispetto della procedura stabilita della legge 21 dicembre 1955 n. 1357, previa deliberazione del Consiglio Comunale a norma della legge 8 agosto 1967 n. 765, potrà autorizzare deroghe alle presenti norme ed alle previsioni di P.R.G.C. per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

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

- 19.1 La concessione è rilasciata, ai sensi dell'art 4 della L. 27.01.77 n. 10, al proprietario dell'area e/o dei manufatti o a chi abbia titolo per richiederla.
- 19.2 La concessione è trasferibile ai successivi aventi causa.
- 19.3 Essa è irrevocabile, salvo i casi di decadenza disciplinati dalla legge e dal presente regolamento.
- 19.4 Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per le autorizzazioni.

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

- 20.1 Nell'atto di concessione sono indicati i termini entro i quali devono essere iniziati ed ultimati i lavori.
- 20.2 Un periodo di tempo più lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori, decorrenti dalla data di notifica dell'avvenuto rilascio, può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, di particolari condizioni idrogeologiche in cui si operi.
- 20.3 Nel caso di opere pubbliche realizzate con finanziamenti pubblici di cui la elargizione sia prevista in più esercizi finanziari, possono essere concessi per l'ultimazione dei lavori periodi di tempo maggiori di 3 anni.
- 20.4 Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario che non può usufruire di proroghe deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: quest'ultima dovrà concernere la parte non ultimata
- 20.5 L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione, in contrasto con le previsioni stesse, nel caso in cui i lavori non siano stati iniziati, salvo quanto diversamente disposto dalle NTA delle nuove previsioni.
- 20.6 La proroga può essere concessa per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano riconosciuti con determinazione del Sindaco a seguito di istruttoria dell'Ufficio Tecnico.
- 20.7 L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di imporre tempi ridotti rispetto a quelli di validità dell'intera concessione edilizia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria poste quali condizioni speciali.

20.8 Le norme di cui sopra valgono, in quanto applicabili, anche per le autorizzazioni.

#### **ART. 21- Varianti al progetto**

- 21.1 Qualora si manifesti la necessità di eseguire varianti al progetto, gli interessati possono presentare le relative domande complete degli elaborati che saranno assoggettate alle procedure di approvazione seguite per il progetto originario.
- 21.2 La determinazione del Sindaco sul progetto di variante si applica nel rispetto delle disposizioni di legge relative ai termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
- 21.3 La presentazione di variante è ammessa anche nel caso di lavori in corso. In nessun caso la presentazione di variante in corso d'opera legittima l'esecuzione di opere difformi da quelle previste nella concessione o autorizzazione edilizia originaria, salvo quanto previsto dall'art.15 della L. 47/85.

#### **ART. 22 - Progettista, Direttore dei lavori e Costruttore**

- 22.1 La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti iscritti ai rispettivi Albi Professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione che regola le singole professioni.
- 22.2 Il titolare della concessione o autorizzazione edilizia, insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve notificare al Sindaco il nominativo e la residenza del Costruttore, nonché quello del Direttore dei lavori.
- 22.3 Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.
- 22.4 Il committente titolare della concessione o autorizzazione edilizia, il Direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

### **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**

- 23.1 Dopo l'espressione del parere della C.E. e la relativa notifica del Sindaco, in attesa del rilascio della concessione edilizia, potranno essere eseguiti interventi preparatori dei suoli strutturalmente indispensabili per l'individuazione dei punti di riferimento utili per l'esecuzione delle opere progettuali di urbanizzazione primaria e per l'edificazione vera e propria (pulizia dell'area di intervento,

delimitazione dell'area per evitare l'immissione di terzi o deposito improprio di materiali di risulta, attrezzature e macchine di cantiere, formazione di eventuali ponteggi, ecc.).

- 23.2 Ad avvenuto rilascio della concessione edilizia saranno definite le quote e gli allineamenti con riscontri e verifiche da eseguire a cura del tecnico abilitato e nominato quale direttore dei lavori e con l'apporto, ove occorra, dell'Ufficio Comunale competente.
- 23.3 Il titolare della concessione dovrà altresì richiedere all'Ufficio competente i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto, qualora esistano tali infrastrutture.
- 23.4 Qualora in sede di rilascio di concessione edilizia sia conferita contestualmente la concessione di opere di urbanizzazione primaria dovrà essere richiesto all'Ufficio Comunale competente il disciplinare contenente le istruzioni operative per la realizzazione dei lavori stessi.
- 23.5 Le modalità ed i tempi per la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria saranno determinate dal Sindaco nell'anno di concessione sentita la C.E. e sulla scorta delle norme vigenti.
- 23.6 Il mancato rispetto del termine e delle modalità fissate nella concessione edilizia per l'inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione comporta la decadenza della concessione stessa, salvo che ricorrano gli estremi per una proroga nei termini previsti dall'art .20 precedente.
- 23.7 Ai fini dell'interesse generale e di pubblico servizio, l'amministrazione Comunale si riserva la facoltà d'uso dei fronti e delle facciate di edifici prospettanti sul suolo pubblico, ivi comprese le strade private aperte al pubblico transito.
- 23.7.1 In particolare vi potranno essere affissi o installati, in via definitiva o provvisoria: conduttori elettrici , mensole, corpi illuminanti, cassette, ecc., con le relative apparecchiature di amarro e sostegno, della pubblica illuminazione o di servizi telematici; inoltre segnaletica stradale, targhe e lastre di toponomastica viaria, cartelli segnaletici anche pubblicitari.
- 23.7.2 La tipologia dei materiali e l'ubicazione delle infissioni saranno determinate a completo giudizio dei tecnici incaricati dall'Amministrazione Comunale, sentiti i proprietari degli edifici interessati.
- 23.7.3 I lavori relativi potranno essere eseguiti direttamente per conto dell'Amministrazione Comunale o tramite terzi che debbano adempiere ad obblighi verso l'Amministrazione medesima.

#### **ART. 24 - Organizzazione dei cantiere**

- 24.1 Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di igiene del lavoro e di

prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ed ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

- 24.2 Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se ubicato in zona cittadina prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producono inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami, ecc.
- 24.3 Il cantiere deve essere inoltre provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.
- 24.4 Responsabili dell'osservanza delle norme di cui sopra sono: l'assuntore dei lavori ed il capo cantiere che deve essere nominato dall'impresa esecutrice.
- 24.5 Il cantiere deve essere provvisto di un cartello decoroso e costruito con materiali resistenti alle intemperie e visibile dall'esterno con l'indicazione:
- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione (estremi della concessione o autorizzazione edilizia rilasciata o estremi della comunicazione rivolta al Sindaco);
  - del nome del progettista e del direttore dei lavori ;
  - del nome del progettista e del direttore dei lavori delle opere strutturali;
  - del nome del costruttore e del capo cantiere.
- 24.6 In cantiere devono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti, copie conformi all'originale dei documenti previsti dalle norme vigenti, in particolare:
- concessione edilizia e relativi elaborati di progetto;
  - per opere di particolare impegno costruttivo in c.a., copia del progetto e della relazione vistati dall'Ufficio del Genio Civile;
  - progetto dell'impianto tecnico, elettrico e di ascensore;
  - nulla-osta degli Organi preposti all'osservanza di eventuali vincoli insistenti sull'area.

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

25.1 Nel caso si renda necessario occupare il suolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette a concessione o autorizzazione, sia nel caso che non sia necessaria alcuna autorizzazione, deve essere rivolta apposita domanda al Sindaco.

25.1.1 La domanda deve contenere le generalità, la firma del richiedente e gli estremi di carattere amministrativo fissati dai competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale.

25.1.2 Dovrà, inoltre, essere indicata la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico.

25.1.3 La concessione dell'occupazione del suolo pubblico è subordinata al sopralluogo sull'area richiesta, da parte dei competenti Uffici Comunali, che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai diversi problemi. .

25.1.4 Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione ed eventualmente, su decisione del Sindaco, una congrua cauzione per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato.

25.1.5 La durata della concessione è stabilita in un massimo di sei mesi consecutivi; può essere prorogata di sei mesi in sei mesi.

25.1.6 La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

25.1.7 La cauzione eventualmente versata verrà restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori.

25.2 L'eventuale occupazione del sottosuolo pubblico con condutture di qualsiasi tipo dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **ART. 26 - Visite di controllo**

26.1 Il titolare della concessione o autorizzazione edilizia è tenuto a dare comunicazione al Sindaco per:  
- l'inizio dei lavori edilizi autorizzati;  
- l'ultimazione di tutte le opere autorizzate comprese quelle di urbanizzazione primaria.

26.2 Al cantiere dove sono in corso i lavori deve essere permesso il libero e permanente accesso agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai medici ed ai tecnici dei Servizi di Igiene e Prevenzione della U.S.L., agli ispettori del lavoro, ai Vigili Urbani, ecc. per i controlli di loro competenza.

#### **ART. 27 - Inizio e ultimazione dei Lavori**

27.1 I lavori si considerano iniziati quando è stato completato l'effettivo allestimento del cantiere come definito dal comma 1 del precedente art 23.

27.2 I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio dell'abitabilità o agibilità.

27.3 Il termine dei lavori deve essere tempestivamente comunicato al Sindaco mediante lettera raccomandata, al fine di consentire il controllo del rispetto della data di ultimazione degli stessi.

27.4 Al termine dei lavori il titolare della concessione o autorizzazione deve depositare gli atti di legge relativi ad autorizzazioni, visti e nulla-osta che sono indispensabili prima dell'effettivo utilizzo delle opere realizzate.

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

- 28.1 L'autorizzazione di abitabilità va richiesta per gli edifici a destinazione residenziale; l'autorizzazione di agibilità per gli edifici con altre destinazioni.
- 28.2 Sono soggette all'obbligo della richiesta di agibilità o abitabilità le seguenti opere:
- a) le nuove costruzioni;
  - b) le costruzioni oggetto dei seguenti interventi:
    - svuotamento interno totale o parziale, con la modifica al numero dei solai e/o accrescimento dei piani;
    - realizzazione di vani abitabili o agibili in piani seminterrati o sottotetti;
    - variazione del numero e/o delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari costituenti un edificio.

## **ART. 29 - Domanda di abitabilità ed agibilità: documenti a corredo**

- 29.1 La domanda di abitabilità o agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione edilizia dopo l'ultimazione delle opere.
- 29.2 Alla domanda, che deve indicare le generalità del titolare della concessione, gli estremi della concessione, l'esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera; debbono essere allegati i seguenti documenti:
- attestazione del versamento delle concessioni comunali;
  - parere dell'U.S.L.;
  - copia della documentazione catastale (certificati e planimetrie) aggiornata;
  - quant'altro (certificazioni, asseveramenti e autorizzazioni allo scarico per gli edifici che non si allacciano alla pubblica fognatura) necessario.
- 29.3 L'Ufficio Tecnico Comunale esamina la completezza della documentazione presentata ed esegue il sopralluogo per verificare la rispondenza dei lavori eseguiti a quanto riportato nell'atto che ha consentito l'esecuzione dell'intervento edilizio; a seguito dell'esito positivo del sopralluogo, il Sindaco provvede al rilascio del certificato di abitabilità od agibilità.
- 29.4 L'autorizzazione di abitabilità o agibilità non sostituisce le autorizzazioni delle Autorità competenti per le costruzioni non destinate alla residenza.
- 29.5 In occasione del sopralluogo di abitabilità o agibilità, l'Ufficio Tecnico provvede alla assegnazione del numero civico, se mancante, individuandone la frazione geografica, la località e la via, registra nello stradario il nuovo numero ed invia comunicazione, dell'assegnazione all'Ufficio Anagrafe. L'avvenuta apposizione del numero civico, da eseguirsi ad opera del richiedente, sarà verificata dai Vigili Urbani a seguito della domanda di residenza.

## **PARTE IV NORME TECNICHE E TECNOLOGICHE**

## **TITOLO I**

### **REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI**

#### **ART. 30 - Salubrità del terreno**

30.1 È vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo opportuni risanamenti.

30.2

30.2.1 Se il terreno nel quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque sotterranee, si deve procedere preventivamente all'esecuzione di opere che garantiscono la salubrità dell'edificio ma che, contemporaneamente, non determinino inquinamento.

30.2.2 Dovrà essere comunque evitata l'interconnessione delle falde superficiali con quelle sottostanti.

30.3

30.3.1 Prima delle perforazioni di pozzi, a qualunque uso adibiti, dovrà essere ottenuta la specifica autorizzazione da parte del Genio Civile e del Sindaco.

30.3.2 Nell'esecuzione, nella gestione, nella chiusura dei pozzi dovranno essere rispettate le normative vigenti.

#### **ART. 31 - Requisiti relativi all'impermeabilità**

31.1

31.1.1 Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

31.1.2 I muri perimetrali portanti devono risultare completamente asciutti.

31.1.3 Anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

31.2 I locali abitabili, posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aereato a mezzo di bocchette di aereazione; per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aereato.

31.3 Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche

citare in rapporto alla tutela delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti di valore storico, culturale e architettonico.

- 31.4 Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerea che circonda i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.

### **ART. 32 - Requisiti di carattere tecnico generale**

- 32.1 Gli interventi di recupero o di nuova edificazione devono rispondere ai requisiti richiesti dalle N.T.A. del P.R.G.C. nelle diverse zone omogenee in cui è suddiviso il territorio comunale.
- 32.2 In ogni caso il criterio generale per la realizzazione degli interventi è quello della continuità con le leggi di progressiva formazione del costruito esistente; tale continuità dovrà realizzarsi nell'aggiornamento delle tecniche costruttive e della organizzazione spaziale e distributiva e non con la contrapposizione di impianti distributivi, tecnologie e tecniche estranee alla cultura costruttiva e abitativa dei luoghi.

#### **32.3 Edifici esistenti**

- 32.3.1 Tutti gli interventi sul costruito devono essere conformati secondo i comportamenti consolidati nel processo evolutivo della edilizia presente nell'area
- 32.3.2 Caratteri fondamentali di tali comportamenti sono:
- l'aggregazione per continuità lungo il percorso;
  - la disposizione dell'incremento e/o delle volumetrie in sostituzione all'interno del lotto di pertinenza, secondo i comportamenti tipici riscontrabili nella zona;
  - l'adeguamento all'andamento morfologico del terreno anche attraverso l'articolazione volumetrica;
  - l'altezza in gronda non eccedente quella dell'esistente.
- 32.3.3 Il soddisfacimento di tali requisiti costituisce valutazione prioritaria di fattibilità dell'intervento proposto.
- 32.3.4 I nuovi volumi dovranno essere, di norma, coperti con tetti a falde.
- 32.3.5 È fatto obbligo negli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione di rispettare le caratteristiche dimensionali e formali delle bucatore esterne, delle logge, delle scale esterne, ecc. degli edifici oggetto dell'ampliamento e/o della sopraelevazione.
- 32.3.6 È vietata la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti che conservano i caratteri tipici presenti negli insediamenti.

32.3.7 È inoltre ammesso il ripristino di volumi in stato di degrado, od anche di parziale demolizione, purché ne vengano chiaramente documentati l'asserto e la forma preesistenti.

#### 32.4 Nuovi edifici

32.4.1 Nella progettazione degli strumenti urbanistici di dettaglio, così come nella progettazione di edifici, si dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia dell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione ed i lotti di pertinenza degli edifici; il rapporto tra la dislocazione degli edifici ed il lotto di pertinenza e principalmente l'aggregazione per continuità lungo il percorso, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, i rapporti con gli eventuali annessi e, in particolare, la progettazione degli edifici dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche (planivolumetriche) riscontrabili negli edifici che formano il contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

a) per la costruzione dei lotti sui quali insisteranno gli edifici si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento o, comunque, garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante (le trasformazioni per la costituzione dei lotti edilizi dovranno essere documentate in sede di progetto);

b) la copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35%;

c) per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi in laterizio (marsigliese limitatamente agli annessi);

d) per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale ed, in particolare, per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona;

e) per gli infissi esterni, porte e finestre, così come per le eventuali persiane, è prevista la tinteggiatura nei colori tipici;

f) per i canali di gronda e per i discendenti che non siano realizzati in lamierino di rame, è prevista la coloritura nelle tonalità tipiche della tradizione locale.

g) è vietata la formazione di abbaini, ad eccezione di un passo d'uomo per la ispezione e la manutenzione del manto di copertura e delle sovrastrutture.

32.5 Nelle nuove costruzioni, o in occasione di modifiche alle preesistenti, non dovranno interessarsi gli spazi a marciapiede pubblico con vani interrati, debordanti dal perimetro dell'edificio fuori terra, né con installazioni fisse o mobili di alcun genere, ivi compresi i lucernari; le griglie di aereazione di eventuali intercapedini perimetrali non debbono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle condizioni d'uso alle quali possono essere sottoposte.

32.6 Sarà consentita, nell'ambito dei marciapiedi, l'installazione di manufatti interrati, di raccolta delle acque di risulta degli edifici; i pozzetti di raccolta dovranno essere coperti da idoneo coperchio in ghisa, dimensionato per sopportare i

normali carichi stradali. La normativa suddetta è consigliata anche nel caso di marciapiedi di proprietà privata e di utilizzo pubblico.

## 32.7

32.7.1 Le rampe carrabili, in corrispondenza del piano marciapiede verso gli edifici di nuova costruzione, o loro pertinenze, non dovranno avere livellette di pendenza superiore al 20%; l'inizio del tratto in pendenza delle rampe carrabili non dovrà avvenire a meno di m. 2,50 dalla linea di retromarciapiede.

32.7.2 Per gli interventi su edifici preesistenti, le soluzioni per gli accessi carrabili agli interrati andranno individuate nella forma più razionale possibile, in rapporto allo stato dei luoghi, al fine in ogni caso di prevenire pericoli al transito pedonale.

## 32.8

32.8.1 La superficie dei cortili chiusi da tutti i lati da fabbricati, nelle nuove costruzioni, dovrà essere almeno 1/4 della superficie dei muri che li limitano, con un minimo, comunque, di mq. 48, salvo che si tratti di cortili che servano esclusivamente all'aerazione e illuminazione di vani destinati a scale e ascensori, nel qual caso la relativa superficie sarà di almeno 1/5 della superficie dei muri [imitanti con un minimo di mq. 16.

32.8.2 L'altezza massima dei prospetti prospicienti i cortili non dovrà essere superiore a una volta e mezzo la distanza media tra essi.

32.9 Non saranno permessi i balconi, le mensole ed altre opere stabili sporgenti dalle pareti dei fabbricati verso la strada ogni qual volta possa derivarne danno alla circolazione o risultarne danneggiata l'estetica del fabbricato o della strada; in ogni caso le opere dovranno sottostare alle seguenti norme

- nel caso di edifici posti a filo strada ed in presenza di marciapiede fra edificio e carreggiata stradale, tali aggetti non potranno essere posizionati ad un'altezza inferiore a m. 3,80, misurati tra suolo ed intradosso della sporgenza e dimensionati in modo che la loro proiezione a terra non possa distare meno di cm. 50 dal bordo del marciapiede, misurati in direzione dell'edificio;

- in mancanza di marciapiede l'altezza e la sporgenza degli aggetti su area pubblica non potranno essere rispettivamente minori di m. 4,50 e di cm. 80, misurati come sopra. -

32.10 La luce ai sotterranei dovrà essere fornita da aperture praticate negli zoccoli dei fabbricati, munite di inferriate ed anche di graticola, quando nei sotterranei siano depositate materie potenzialmente incendiabili.

32.11 Le nuove costruzioni devono essere conformi alle prescrizioni e norme vigenti tendenti al contenimento energetico.

32.12 Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, il Sindaco può richiedere, su parere della C.E., che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato

isolamento nelle coperture, nei solai soprastanti vani aperti, nei serramenti nonché nello stesso impianto termico, qualora già esistente e da ristrutturare.

32.13 Lungo le pareti dei fabbricati rispondenti nelle pubbliche vie o piazze non si potranno elevare né appoggiare i tubi delle stufe, dei caloriferi od altri camini.

32.14 È vietato dare sfogo al fumo dei focolari, camini, stufe, ecc. inferiormente all'altezza dei tetti degli edifici o a distanza che possa recare danno ai fabbricati vicini.

32.15

32.15.1 Le pareti esterne degli edifici di nuova costruzione, comprese quelle destinate a divenire muri di appoggio, dovranno avere uno spessore che permetta di garantire le caratteristiche di isolamento termico ed acustico pari a quelle di un muro di mattoni pieni a due teste UNI intonacati e stuccati.

32.15.2 I solai di copertura in piano con sottostanti ambienti utilizzabili dovranno essere impermeabilizzati e presentare caratteristiche di isolamento termico pari a quelle di un solaio in laterizio con spessore di cm. 25 con soprastante soletta in calcestruzzo dello spessore di cm. 5 ed intonaco sottostante.

32.15.3 Valgono comunque le eventuali normative più restrittive di isolamento termico disciplinate dalla legislazione vigente.

### **ART. 33 - Requisiti di carattere acustico**

33.1 Negli edifici di nuova costruzione le pareti perimetrali esterne devono avere in opera, con porte e finestre chiuse, un isolamento acustico che garantisca gli indici di valutazione stabiliti dalla normativa vigente.

### **ART. 34 - Requisiti illuminotecnici**

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 locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- 3) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- 4) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
- 5) i locali 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**

- 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 aereazione 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 aereazione 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 aereazione 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) **Abitazioni**

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

35.3.1.2 b) altezza netta minima: m. 2,40.

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, stierie, 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 disimpegni sono ammessi a condizione che presentino le caratteristiche descritte al punto 35.3.1. 2.

35.3.1.5 e) nei volumi sottostanti le coperture 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, riposti gli, ecc. che dovranno presentare una illuminazione diretta dall'esterno con superficie  $\geq$  mq. 0,50;
- bagni, disimpegni, 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 " .

## 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 < 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 c) 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. 36 - Requisiti relativi alla sicurezza**

36.1 Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

36.2

36.2.1 I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

36.2.2 I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale.

36.2.3 La loro altezza e caratteristica dovrà essere tale da impedire un facile scavalco (altezza consigliata non inferiore a cm. 90 per i davanzali delle finestre e cm. 100 per i parapetti di balconi e scale).

36.3 Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

36.4 L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente aereati e comunque è vietata nei locali dotati di sola areazione forzata.

36.5 Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altra calamità, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

36.6 I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni, facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

### **ART. 37 - Locali per allevamento e ricovero di animali**

37.1 I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere costruiti in conformità alle disposizioni contenute nei regolamenti comunali d'igiene e di

polizia veterinaria, alle leggi particolari vigenti in materia, alle norme di P.R.G.C.

- 37.2 I richiedenti la concessione edilizia dovranno possedere i requisiti stabiliti dalla L.R. 10/79.

## **TITOLO II**

### **REQUISITI SPECIFICI DEGLI impianti**

#### **ART. 38 - Rifornimento idrico**

##### **38.1 1) Usi civili**

38.1.1 Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.

38.1.2 Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile, può essere prelevata da pozzi freatici o profondi.

##### **38.2 2) Usi industriali**

38.2.1 Qualora l'approvvigionamento avvenga da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere prese scelte razionali in relazione ai diversi impieghi per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua di falda o di sorgente.

38.2.2 Disposizioni in merito potranno essere emanate dal Sindaco, sentiti gli uffici competenti.

38.2.3 Agli insediamenti industriali l'Amministrazione Comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo d'acqua come, ad esempio, il riciclo delle acque, ove possibile.

##### **38.3 3) Pozzi**

38.3.1 L'apertura di pozzi è soggetta alle autorizzazioni di legge ed a denuncia al Sindaco.

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

39.1 Per insediamento civile si intende uno o più edifici o installazioni adibite ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, prestazione di servizi) nonché quanto altro specificato dalla normativa vigente.

39.2 Smaltimento nelle zone servite da fognature

39.2.1 Gli scarichi, in pubbliche fognature, d'insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino le norme dell'autorità locale che gestisce la pubblica fognatura.

39.2.2 Nel caso di fognatura pubblica di tipo misto le acque meteoriche, nere o saponate dovranno essere recapitate mediante un unico allacciamento.

39.2.3 Nel caso di fognature separate anche gli allacciamenti dovranno essere separati.

39.2.4 La canalizzazione fognaria e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alla penetrazione di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere costruite con materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.

39.2.5 Nel caso che la fognatura sia dotata d'impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, l'autorità che gestisce il servizio pubblico può vietare l'immissione degli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento previsto.

39.2.6 L'allacciamento deve essere autorizzato dall'autorità amministrativa competente.

39.3 Smaltimento nelle zone non servite da fognature

39.3.1 In mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili dovranno essere preventivamente depurati.

39.3.2 L'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione della norme per definire le condizioni di accettabilità degli affluenti.

39.3.3 Per gli scarichi di abitazioni civili d'entità non superiore a due unità familiari (8 persone) sono consentite le fosse settiche alle condizioni di cui alla delibera del C-M- del 4 febbraio 1977 e della Legge Regionale 5/86.

In particolare sono ammesse:

a) fosse biologiche Imhoff con comparto di chiarificazione dimensionato al fine di prevedere un tempo di sedimentazione non inferiore a sei ore per abitante equivalente (abitante ammissibile in relazione al certificato di abitabilità) ovvero di capacità non inferiore a 80 litri per abitante equivalente e comparto di digestione di capacità non inferiore a 100 litri per abitante equivalente; in ogni caso la capacità globale della fossa non sarà inferiore a 1 mc;

b) fosse biologiche bi-tricamerale saranno tollerate quando preesistenti, con esclusione di nuovi insediamenti e di ristrutturazioni comportanti aumento della superficie abitabile;

c) qualsiasi altro accorgimento dovrà risultare, per certificazione del costruttore, di efficacia sufficiente a raggiungere almeno i parametri di cui alla tab. K della L-R- 5/86, equivalente ad urta fossa Imhoff dimensionata come sopra o ad una fossa a tre camere con capacità complessiva di 0,5 mc per abitante equivalente;

d) lo smaltimento finale dovrà avvenire con le modalità di cui al D.C.M. 04.02.1977 e della L-R- 5/86; in particolare sono ammesse, in relazione alle caratteristiche geologiche ed agronomiche:

- sub-irrigazione, pozzi disperdenti, sub-irrigazione con drenaggio;
- scarico di fossi campestri alle condizioni di cui alla L-R 5/86;

e) nel caso di scarico nel suolo o in fossi campestri deve essere rispettata la distanza minima dai pozzi prevista dal D.P.R. 836/88 (200 m) che potrà essere ridotta, previa opportuna documentazione tecnico-geologica, in relazione alla caratteristica dei terreni, a non meno delle distanze previste dal D.C.M. 04.02,1977 (50 m per i pozzi disperdenti, 30 m per la rete di irrigazione), a condizione ovviamente che tali impianti si trovino a valle del punto di captazione;

f) qualora la distanza di 200 q non possa essere ridotta, dovranno essere messi in opera accorgimenti idonei a raggiungere i valori di cui alla tab. A della L. 319/76.

39.3.8 Fosse settiche e pozzi assorbenti devono essere periodicamente svuotati, con le modalità descritte nei regolamenti e leggi vi genti.

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

40.1 Per insediamento o complesso produttivo si intende uno o più edifici o installazioni collegate tra loro in un'area determinata dalla quale abbiano origine uno o più scarichi terminali e nella quale si svolgano permanentemente, con carattere di stabilità e di permanenza, attività di produzione di beni.

40.2 Gli insediamenti produttivi dovranno adeguare i propri scarichi ai limiti e condizioni previsti dalle nottue nazionali, regionali e locali.

40.3 Gli scarichi dovranno essere autorizzati dall'autorità competente.

40.4 Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento vengono considerate opere di manutenzione straordinaria e sono, pertanto, assoggettate alle conseguenti procedure.

.

#### **ART. 41- Impianto di smaltimento delle acque piovane**

41.1 I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o calate) e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere costruite con materiali resistenti ed impermeabili, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero e di ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

41.2 Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, sia verso le aree di uso pubblico che verso i cortili ed alvi spazi scoperti.

41.3 Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a m. 4 dal suolo, nel quale tratto devono essere poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, nel caso di facciate immediatamente fronteggianti spazi pubblici.

41.4 Idonei pozzetti d'ispezione, fomitati di chiusura idraulica, devono essere installati all'estremità inferiore di ogni calata.

41.5 Pozzetti di ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.

41.6 , Un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

41.7 È vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane liquidi di qualsiasi altra provenienza, se non dopo opportuno trattamento.

#### **ART. 42 - Impianti igienici**

42.1 Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornita di servizi igienici (W.C, lavabo, vasca o doccia).

42.2 Tutte le unità immobiliari destinate ad attività di vario genere con permanenza di persone (uffici, studi professionali, bar, ecc.) dovranno essere provviste almeno di un W-C- ed un lavabo a servizio esclusivo.

42.3 Tutte le unità immobiliari destinate a pubblica vendita con superficie totale superiore a mq. 100 dovranno essere dotate di idoneo servizio igienico.

42.4

42.4.1 Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (W.C., lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta, in base alle norme vigenti.

42.4.2 L'accesso alle latrine dei locali adibiti a cucina, nonché dei locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari e bevande, deve avvenire mediante antilatrina.

42.5 Il pavimento dei servizi igienici deve essere costruito con materiale impermeabile liscio o facilmente lavabile, le pareti devono essere rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza di almeno m. 1,50.

42.6 Ogni accessorio igienico dovrà essere costruito con materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura.

42.7 Tutti i tubi di scarico devono essere forniti di sifone idraulico ad evitare esalazioni moleste.

#### **ART. 43 - Impianti di aereazione o di condizionamento**

43.1 Nei casi di adozione d'impianti di aereazione artificiale, oppure di condizionamento integrale, il Sindaco può stabilire, caso per caso, prescrizioni particolari, tenuto conto sia delle varie categorie di locali, sia del fatto che si intervenga su edificio preesistente.

#### **ART. 44 - Impianti di smaltimento delle acque luride**

44.1 Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque luride devono essere costruite con materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e del numero e di ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

44.2 Le calate devono essere separate per ogni tipo di acqua: nera e chiara.

44.3 Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando esse non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai W-C- con quelli delle altre acque reflue, deve essere in tal caso garantita, ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore, etc.

44.4 Le calate delle acque di rifiuto devono in generale essere poste entro cassette d'isolamento nella muratura, prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitria o cappello di ventilazione e di reticella anti-insetti.

44.5 Le condutture interrato delle acque luride, dopo il trattamento, devono essere provviste di pozzetti d'ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

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

45.1 Le fosse e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati e costruiti in base alla normativa igienica vigente.

45.2 In particolare per quanto riguarda gli insediamenti inferiori a 8 abitanti si rimanda al punto 3, comma 3, dell'art. 39.

45.3,1 Nell'abitato, nelle zone in cui la pubblica fognatura non recapita a depuratore, saranno installate fosse biologiche a tre camere, con ritenzione di almeno sei ore in media per ciascuna camera, ovvero con capacità di almeno 50 litri per abitante equivalente per le due camere in testa e 100 litri per abitante equivalente per la camera finale.

45.3.2 Le acque provenienti dagli scarichi delle tazze dovranno recapitare nella prima camera; le acque provenienti dai lavandini e dalle cucine dovranno recapitare nell'ultima camera; non sarà ammessa alcuna confluenza con le acque piovane se non a valle della fossa biologica.

45.3.3 Il Comune potrà imporre ai proprietari di eliminare o bypassare tali impianti quando la fognatura sarà allacciata a impianto di depurazione, qualora lo richiedano le esigenze di bio-massa di quest'ultimo.

45.3.4 Nelle zone A - nuclei urbani di valore storico ed artistico- e B/1 - aggregati edilizi di antica fondazione - la prescrizione di cui ai punti 1, 2 e 3 si applicheranno in quanto tecnicamente realizzabili.

## **TITOLO III ARREDO URBANO**

### **ART. 46 - Segnaletica**

46.1 Per segnaletica si intende ogni e qualsiasi elemento, esposto in spazi aperti, atto a trasmettere a chi lo vede informazioni di varia natura, ed in particolare:

- insegne commerciali e professionali;
- indicazioni topografiche, toponomastiche e turistiche;
- quadri murali o bacheche.

46.2 In linea generale la segnaletica non deve alterare la percezione della struttura architettonica.

46.3.1 È assolutamente vietata l'apposizione di manifesti e di avvisi commerciali, di qualunque forma e specie, al di fuori degli spazi appositamente predisposti, sui monumenti, sulle mura della cinta urbana, sui fabbricati di carattere storico, artistico e ambientale, o in qualunque altro luogo essa sia in palese contrasto con i caratteri consolidati dell'architettura e/o del paesaggio.

46.3.2 È altresì vietato imbrattare, con scritte o in qualsiasi altro modo, le facciate degli edifici o i muri prospicienti gli spazi pubblici.

46.3.3 Il Sindaco ha facoltà di far ripristinare immediatamente lo stato dei luoghi, imputandone le spese a carico dei trasgressori, fatte salve le sanzioni amministrative.

#### 46.4 Segnaletica commerciale

46.4.1 La nuova segnaletica di carattere commerciale dovrà essere di norma collocata all'interno della sagoma delle aperture al piano terreno e, comunque, dovrà avere collocazione e dimensioni tali da non nascondere alcun particolare architettonico o decorativo esistente.

46.4.2 Non sono in nessun caso ammesse:

- insegne a bandiera o applicate ai balconi;
- insegne applicate al di sopra del marcapiano, reale o ideale, fra piano terreno e primo piano.

#### 46.4.4

46.4.4.1 Nelle zone "A" ed in particolare nel centro storico di Cortona, in attesa della redazione di specifici strumenti normativi, le insegne commerciali dovranno essere preferibilmente realizzate in legno o in metallo verniciati o in pietra serena.

46.4.4.2 Sono in ogni caso escluse insegne a cassonetto in materiale plastico,

46.4.4.3 Ove già esistano antichi elementi funzionali e/o decorativi di supporto delle insegne commerciali si dovrà studiarne la possibile riutilizzazione,

46.4.4.4 Gli oggetti di arredo urbano, come definite all'art. 47, primo comma, non potranno essere utilizzati come supporto di segnaletica.

#### 46.5 Segnaletica topografica toponomastica e turistica

46.5.1 La segnaletica topografica toponomastica e turistica dovrà essere uniformata, nella grafica e nelle dimensioni, agli standard vigenti, ad eccezione delle insegne toponomastiche delle zone "A", per le quali si prevede la manutenzione ed il ripristino delle esistenti.

46.5.2 Tale segnaletica dovrà utilizzare supporti propri ed essere comunque disposta in modo da non impedire vedute paesistiche o architettoniche qualificate.

#### 46.5.3

46.5.3.1 Nel centro storico di Cortona e nelle sue immediate adiacenze, in attesa della redazione di specifici strumenti normativi, la segnaletica topografica e turistica esistente non potrà essere ulteriormente incrementata.

46.5.3.2 Nuovi elementi segnaletici potranno essere eccezionalmente ammessi solo a fine di pubblico interesse, a giudizio della C.E. che disporrà anche in merito alla loro ubicazione.

#### 46.6 Quadri murali e bacheche

46.6.1 Sulle facciate di edifici, muri, o recinzioni prospettanti spazi pubblici non sono ammessi quadri murali se non in forma di bacheche; queste realizzate con disegno e materiali conformi al carattere dei luoghi, dovranno essere di forma scatolare, di spessore non superiore a cm. 7, e chiuse con sportello vetrato.

46.6.2 Nel centro storico di Cortona, in attesa di specifica regolamentazione, non sono ammesse nuove bacheche.

### **ART. 47 - Altri elementi di arredo urbano**

47.1 In linea generale gli elementi che caratterizzano il paesaggio urbano, a scala d'insieme o di dettaglio, quali pavimentazioni, finiture superficiali degli edifici, recinzioni e cancellate, elementi per la pubblica illuminazione, attrezzature per la viabilità e per la sosta (aiuole spartitraffico, tettoie d'attesa dei mezzi pubblici, panchine, fioriere, ecc.), devono essere realizzate secondo un disegno e con dei materiali aventi caratteri di omogeneità e non di opposizione rispetto a quelli del contesto nel quale si inseriscono, in base al principio dell'aggiornamento delle tipologie esistenti.

47.2.1 Sulle facciate dei fabbricati prospicienti vie e piazze pubbliche è vietato collocare ad urta altezza minore di m. 3 dal suolo, bracci per elementi di illuminazione, inferriate, persiane ed altri infissi apribili all'esterno e sporgenti oltre il davanzale delle finestre.

47.2.2. È vietata l'intonacatura e la stonacatura solo parziale di dette facciate.

47.2.3 Eventuali tracce di decorazioni parietali dovranno essere attentamente considerate, al fine della loro possibile conservazione

47.3.1 Può farsi eccezione, su parere della C.E., per le tende di tipo avvolgibile le quali potranno essere collocate in modo tale che, aperte, non presentino nella parte più bassa, una altezza inferiore a m. 230 e soltanto quando siano collocate in strade larghe non meno di m. 7. e provviste di marciapiede dal cui bordo esterno le tende stesse non dovranno sporgere in misura inferiore a m. 0,50, in direzione del fabbricato.

47.3.2 Nelle zone " A", le tende, sempre che compatibili con la funzionalità e l'estetica, a giudizio della C.E., dovranno essere collocate preferenzialmente all'interno della sagoma delle aperture al piano terreno e comunque non al di sopra del marcapiano, reale o ideale, tra piano terreno e piano primo; la C.E. disporrà in merito alla loro forma, dimensione, materiale e colore al fine di armonizzarle con quelle esistenti.

47.4 Quando esigenze di decoro urbano o di pubblica incolumità lo richiedano il Sindaco, sentita la C.E., potrà rivolgere intimazione ai proprietari di stabili per la ripulitura delle facciate e per ogni altra materia avente attinenza con le norme del presente regolamento, fissando un termine perentorio per l'adempimento.

47.5 Quando l'importanza ed il decoro del luogo lo richiedano il Sindaco, con procedura analoga a quella del comma precedente, potrà intimare che gli zoccoli degli edifici o dei muri in cemento di retta o di recinzione al confine con pubbliche strade o piazze, vengano rivestiti in pietra o con altri materiali idonei a migliorare l'aspetto dei luoghi.

47.6 In caso di luminaria e di addobbiamenti degli edifici per ricorrenze di feste, il Sindaco avrà facoltà di far rimuovere immediatamente tutti quegli oggetti, in tale circostanza esposti, i quali non presentassero il dovuto decoro o venissero abusivamente collocati su edifici di carattere storico ed artistico.

47.7 Per motivi di interesse pubblico il Sindaco ha il potere di ordinare la rimozione delle strutture occupanti o restringenti il suolo stradale, compresi in questi: gradini, scale, sedili esterni, paracarri, oggetti di varia natura, imposte di porte e di finestre che si aprano verso l'esterno, ecc.; salva l'indennità che potesse spettare ai proprietari a termini di legge e sempre che tali opere non siano state realizzate abusivamente.

47.8 Nelle strade e piazze pubbliche è vietato ai negozianti di coprire od ingombrare, con l'esposizione delle loro merci, le pareti esterne e laterali delle botteghe.

47.9,1 Le aree pubbliche utilizzate per fiere, sagre, spettacoli all'aperto ed altre manifestazioni assimilabili, di superficie non inferiore a loco mq. e non superiore a 2000 mq. dovranno essere dotati di almeno due servizi igienici divisi per sesso, completi di Uzza e lavamani; le aree di superficie maggiore di 2000 mq, dovranno essere dotati di almeno due servizi igienici per le donne e un servizio igienico completo più tre orinali per gli uomini, nonché una fontanella per prelievo di acqua potabile.

47.9.2 Le rubinetterie dei lavelli dei servizi di uso pubblico, dovranno essere azionati a pedale o con automatismi atti ad evitarne la manipolazione.

**PARTE V**  
**INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

**ART. 48 - Superficie territoriale (St)**

48.1 Per superficie territoriale, alla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale *It*, si intende la superficie dell'area, compresa all'interno di una zona omogenea di P.R.G.C., sulla quale si progetta un P.P. o Piano di lottizzazione, escluse pertanto la viabilità di P.R.G.C. (esistente e di progetto) e le aree destinate dal P.R.G.C. ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

48.2 Essa comprende invece la viabilità e le altre aree destinate all'urbanizzazione prima e secondaria interne al P.P. o alla lottizzazione e da questi strumenti determinate.

**ART. 49 - Superficie fondiaria (Sf)**

49.1 Per superficie fondiaria si intende l'area edificatoria che risulta dalla superficie territoriale *St* deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria *S1* e per opere di urbanizzazione secondaria *S2* interne all'area stessa.

**ART. 50 - Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

50.1 Esprime in mc. il volume massimo costruibile per ogni mq, o ettaro di superficie territoriale *St* (*V/ha*).

**ART. 51 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**

51.1 Esprime in mc. il volume massimo costruibile per ogni mq- dell'area di pertinenza *A* considerata edificabile dal P.R.G.C., comprendendo anche la parte di esse interessata da eventuali utilizzazioni pubbliche, quando ciò avviene in forza del progetto.

5 1.2 Ove esiste il P-P- o la lottizzazione convenzionata il volume complessivo dovrà rispettare quello riferito all'intera zona edificabile e il volume di ciascun lotto non potrà superare quello stabilito per il lotto, finché nel caso esso sia inferiore all'indice fondiario di zona.

**ART. 52 - Destinazioni d'uso (Du)**

52.1 Si intendono per destinazioni d'uso le funzioni ammesse nelle singole zone omogenee di P.R.G.C.

**ART. 53 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1).**

53.1 Comprende le aree destinate a:

- a) strade di lottizzazione;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) aree di verde attrezzato.

**ART. 54 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)**

54.1 Comprende le aree destinate alle sottoelencate attrezzature:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere nonché tutte le altre aree destinate ad attrezzature e impianti di interesse collettivo.

#### **ART. 55 - Parcheggi privati (Pp)**

55.1 Ogni nuova costruzione, anche se in sostituzione di una preesistente costruzione demolita, dovrà prevedere parcheggi privati almeno nella misura prescritta dall'art- 2 della Legge 122/89.

55.2

55.2.1 , 1 parcheggi potranno essere all'aperto o al chiuso; nel caso di parcheggi al chiuso (autorimesse), essi dovranno essere ricavati, per quanto possibile, nel perimetro del corpo principale dell'edificio.

55.2.2 In questo caso il loro volume non sarà computato, se saranno previsti interrati, nei limiti di cui alle N.T.A. del P.R.G.C.

55.3 Salvo che per le zone " A", i parcheggi sotterranei sono ammessi quando ciò non richieda l'abbattimento di alberi o la distruzione di giardini con valore ambientale a giudizio della C.U. o della C.E.

55.4 Salvo che per le zone "A", " B0" e "D" sono ammessi anche parcheggi all'aperto coperti, aperti da almeno tre lati, fermo restando quanto stabilito dall'art. 56.

55.5 Ovunque vi sia dislivello ha la quota della strada e quella dell'edificio, possano essere ammessi, se compatibili con l'assetto ambientale, parcheggi in fregiò alla strada incorporati nel terrapieno sostenuto da un muro a retta, senza che gli stessi siano considerati ai fini del computo dei volumi e delle altezze.

55.6 Nelle zone " A" i parcheggi potranno essere ammessi solo se compatibili con la tutela del valore storico, ambientale e architettonico delle stesse.

55.6.1 È comunque esclusa la formazione di parcheggi interni al perimetro degli edifici (autorimesse) quando ciò comporti la manomissione delle strutture ed in particolare la formazione di nuove aperture.

55.6.2 L'allargamento di porte carrabili esistenti (in corrispondenza di fondi, rimesse, stalle e simili), che dovrà essere contenuto nei limiti dimensionali strettamente necessari al nuovo uso e realizzato con materiali e tecniche omogenei agli esistenti, sarà

consentito solo se compatibile con la tutela dell'assetto architettonico raggiunto dall'edificio, a giudizio della C.E.

#### **ART. 56 - Aree permeabili (Ap)**

56.1 Sono le aree che consentono il percolamento delle acque meteoriche nel sottosuolo, e pertanto quelle non coperte da edifici, né in elevazione né sotterranei, e non pavimentate o bitumate.

56.2 Esse non possono essere inferiori al 20% dell'area edificabile di P.R.G.C. a cui si riferisce il progetto.

#### **ART. 57 - Superficie coperta (Sc)**

57.1 Per superficie coperta *Sc* si intende la proiezione orizzontale del fabbricato fuori terra, eventuali costruzioni annesse al fabbricato a tetto, i porticati e gli eventuali fabbricati già esistenti sul lotto qualora non vengano demoliti.

57.2 Le terrazze a sbalzo, le logge e le pensiline a sbalzo nonché gli aggetti ornamentali non rientrano nel computo della superficie coperta del fabbricato in

#### **ART. 58 - Rapporto di copertura (Rc)**

58.1 Per rapporto di copertura *Rc* si intende il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria ( $Rc = Sc/Sf$ ), comprendendo la parte di essa interessata da eventuali utilizzazioni pubbliche, quando ciò avviene in forza del progetto.

58.2 Nel caso di lotti singoli il rapporto di copertura esprime il rapporto fra la superficie coperta e l'area di pertinenza ( $Rc = Sc/A$ ).

58.3 Esso non potrà superare il rapporto *Rc* stabilito per le varie zone del P.R.G.C.

58.4 Ove esiste il P.P. o la lottizzazione convenzionata, l'area coperta complessivamente dovrà rispettare il *Rc* riferito all'intera zona edificabile e l'area coperta di ciascun lotto non potrà superare quella stabilita per il lotto, anche nel caso in cui essa sia inferiore al rapporto di copertura stabilito per la zona.

#### **ART. 59 - Area di pertinenza (A)**

59.1 Per area di pertinenza *A* si intende la superficie fondiaria del lotto, cioè dell'appezzamento di terreno, in generale contiguo o comunque ubicato nelle immediate vicinanze, pertinente al fabbricato in progetto o in ampliamento o 'in ricostruzione: ad essa si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria.

59.2 La residua capacità edificatoria di un'area parzialmente utilizzata viene determinata tenendo conto della consistenza dell'area di pertinenza antecedente alla data di adozione del P.R.G.C., anche nel caso che parte di essa abbia formato oggetto di cessione successivamente a tale data.

## **ART. 60 - Superficie lorda (SI)**

60.1 È la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra ed entro terra degli edifici, con esclusione:

- delle superfici lorde a portico destinate all'uso pubblico o collettivo in base alle prescrizioni di Piano Urbanistico Attuativo o in base a convenzioni o atti d'obbligo che ne prevedano la continuità d'uso pubblico nel tempo;
- delle superfici lorde del sottotetto non praticabili non finestrati, e di quelli praticabili e/o finestrati, la cui altezza media interna sia inferiore a m. 1,50;
- il 50% della superficie lorda delle logge con profondità non superiore a m. 2,50.;
- delle superfici destinate ad accogliere volumi tecnologici o relative a servizi pubblici cedute alle rispettive società di gestione (gas, luce, telefono, ecc.).

## **ART. 61 - Altezza dei fabbricati (H)**

61.1 Per altezza massima, **H** max, si intende l'**H** maggiore tra quelle delle diverse facciate.

61.2 Si assumerà come riferimento alla sommità del fabbricato la linea di intersezione dell'intradosso del solaio di copertura col piano della facciata, nel caso di copertura piana; la linea ideale di intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con la facciata, nel caso di copertura a falde.

61.3 Nel caso di copertura arretrata rispetto al piano di facciata, l'**H** dell'edificio sarà ottenuta riportando l'andamento teorico del solaio di copertura più elevato fino all'intersezione con il piano di facciata.

61.4 Nel caso in cui la pendenza delle coperture superi il 35% il riferimento in sommità è determinato dall'estradosso della linea di colmo.

61.5 Non vengono considerati ai fini della determinazione dell'altezza i volumi tecnici.

61.6

61.6.1 Si assumerà come riferimento alla base del fabbricato:

- la linea di incontro di ogni facciata della costruzione col marciapiede a protezione del fabbricato, nel caso che questo disti più di m. 5 dal retro marciapiede stradale;
- la quota del retromarciapiede stradale qualora l'edificio non disti da esso più di m. 5.

61.6.2 Nel caso di strada o terreno in pendenza la quota di riferimento sarà quella media del marciapiede del tratto di strada o terreno considerato allo stato naturale posto in corrispondenza dell'edificio.

61.7 L'altezza dei nuovi fabbricati non potrà superare l'altezza massima fissata per le singole zone nelle tabelle contenute nelle N.T.A. o nelle presenti norme.

61.8 L'altezza dei nuovi fabbricati dovrà rispettare inoltre le norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.

## **ART. 62 - Volume (V)**

62,1 Il volume del fabbricato è pari alla somma dei prodotti delle superfici lorde complessive dei singoli piani per le rispettive altezze, computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dei piani sottotetto la cui altezza va misurata come altezza media computata dal piano utile all'estradosso dell'ultimo solaio.

62.2

62.2,1 Nei casi di terreni in pendenza il volume della porzione seminterrata verrà calcolato moltiplicando la superficie lorda per l'altezza determinata dalla seguente formula:

$$H = \frac{\sum h_l - l_l}{\sum l_l}$$

dove **h<sub>l</sub>** sono le altezze comprese tra la quota del terreno o strada e l'estradosso del primo solaio (qualora vi siano altezze variabili rappresenta la media tra la massima e la minima altezza) e **l<sub>l</sub>** sono le lunghezze delle singole facciate.

62.2.2 Nel caso si debba procedere allo scavo del terreno per accedere al piano interrato, l'altezza per il calcolo del volume, qualora la lunghezza dello scavo aderente al fabbricato non superi m. 6, sarà misurata dalla quota aderente allo scavo.

62.3 I volumi tecnici sono esclusi dal computo dei volumi fuori terra

62.4 Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti il loro volume dovrà essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova progettazione.

## **ART. 63 - Volumi tecnici (Vt)**

63.1 Sono volumi tecnici quelli destinati a contenere apparecchiature tecnologiche che non sono inserite all'interno della sagoma dell'edificio, quali ad esempio camini di depurazione dei fumi, serbatoi, extra corsa degli ascensori, centrali tecniche, ecc.

## **ART. 64 - Tolleranze dimensionali**

64.1 Per tolleranza si intende la diversità in più o in meno tra la dimensione nominale definita dai grafici e la dimensione effettiva esistente o realizzata nell'esecuzione, cioè quell'intervallo di errore entro il quale la quota effettiva si ritiene corrispondente a quella nominale.

64.2 Per le misure lineari degli edifici e dei lotti di pertinenza le tolleranze lineari sono le seguenti:

- 1,0% per dimensioni complessive fino a m. 10;
- 0,5% per dimensioni complessive eccedenti i primi m. 10.

64.3 Per le dimensioni parziali inferiori a m. 5 la tolleranza sarà di cm. 10.

#### **ART. 65 - Schema edilizio (Sed)**

65.1 Per Schema edilizio si intende lo schema del fabbricato col numero dei piani e le fondamentali destinazioni di uso.

#### **ART. 66 - Distanza dai confini (Dc)**

66.1 Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete dell'edificio più vicina al confine ed il confine stesso.

66.2

66.2.1 Per le zone in cui le N.T.A. del P.R.G.C. o gli strumenti urbanistici attuativi non stabiliscono una distanza minima degli edifici dai confini, le - pareti finestrate di nuovi edifici o ampliamenti devono distare almeno m. 3 dal confine stesso.

66.2.2 Nel caso di pareti non finestrate per la distanza dai confini vale quanto previsto dal Codice Civile.

66.2.3 Nel caso di balconi la distanza minima di m. 3 dal confine dovrà essere considerata dal parapetto.

#### **ART. 67 - Distanza tra gli edifici (De)**

67.1 Per distanza minima tra gli edifici si intende la lunghezza del segmento minimo misurato perpendicolarmente alle pareti degli edifici che si fronteggiano.

67.2 In ogni caso dovranno essere rispettate le distanze minime, anche in relazione alle altezze, stabilite dalle Norme Tecniche per le costruzioni in zone sismiche.

#### **ART. 68 - Distanza dal ciglio della strada (Ds)**

68.1 Per distanza dal ciglio della strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato, considerato ai fini del computo del volume, con la sede stradale (comprendente questa l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture come parapetti, muri, scarpate, ecc.).

68.2 Ai fini della misurazione della distanza non sono computate le opere edilizie necessarie a superare il dislivello tra la strada ed il P.T. del fabbricato.

68.3 Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale nelle zone " E" e nelle aree ad esse assimilabili, dovranno essere osservate le prescrizioni del Decreto del Ministero dei LLPP. 01.04.1968 n, 1404.

68.4 Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale nei centri abitati (D.P.R. 492/92 e successive modificazioni, si fa riferimento alla deliberazione della Giunta Comunale 26 giugno 1993, n. 68.

**ART. 69 - Distanze da impianti ferroviari (Df)**

69.1 Si richiamano le disposizioni dell'art. 49 del D.P.R. 11.07.1980 n. 753.

**PARTE VI**

**TITOLO I I  
NORME TRANSITORIE**

**ART. 70 - Validità di applicazione dei regolamenti**

70.1 Le presenti norme si applicano dalla data di esecutività dell'atto di approvazione del nuovo Regolamento Edilizio.

70.2 Per le istanze di autorizzazione o concessione edilizia e strumenti urbanistici, nonché per le istanze di concessione edilizie conseguenti strumenti urbanistici, già richieste alla data di approvazione del presente Regolamento, sia pure non rilasciate, nonché per le varianti in corso d'opera riferentesi ad interventi già autorizzati o che verranno concessi con le normative precedenti l'attuale, vige la precedente regolamentazione.

**ART. 71 - Compatibilità del Regolamento con gli strumenti urbanistici**

71.1 In caso di difformità tra le presenti norme e quelle previste dagli strumenti urbanistici, si applicheranno le norme più restrittive.