



COMUNE DI  
CASTELNOVO DI SOTTO

---

PIANO REGOLATORE GENERALE  
REGOLAMENTO EDILIZIO

**REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO APPROVATO CON  
D.G.R. N. 922 del 28/06/2017**

**INDICE GENERALE**

**TAVOLA DI CORRISPONDENZA DELLE  
DISPOSIZIONI COMUNALI**

**TAVOLA DI CORRISPONDENZA AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO APPROVATO CON D.G.R. N. 922 del 28/06/2017 DELLE DISPOSIZIONI COMUNALI IN MATERIA**

**PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

**TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

<i>disposizioni regolamentari riguardanti:</i>	Articoli corrispondenti del Regolamento Edilizio comunale
1. la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale.	Cap. 2° COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E PAESSAGGIO Art. 1, "Formazione" Pag.. 1 Art. 2, "Funzionamento" Pag.. 2 Art. 3, "Competenze" Pag.. 2
2. le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale;	
3. Le modalità di coordinamento con il SUAP.	
<i>È prevista la possibilità di rimandare ad apposito regolamento comunale che tratti la materia telematica in modo specifico. (ove possibile in forma di allegato allo stesso Regolamento Edilizio).</i>	

**Cap. II - Altre procedure e adempimenti edilizi**

<i>disposizioni regolamentari riguardanti:</i>	
1. autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati;	
2. certificato di destinazione urbanistica;	
3. proroga e rinnovo dei titoli abilitativi;	
4. sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità;	
5. contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni;	- <b>Delibera di Consiglio Comunale n° 118 del 28/12/1990</b> "Oneri di Urbanizzazione di cui alla legge n° 10/1977, introdotte dal Consiglio Regionale con deliberazione n° 3098 del 14/03/1990 - <b>Delibera Giunta Comunale n. 82 del 22/06/1998</b> "Oneri di Urbanizzazione di cui alla legge 10/1977 Aggiornamento tabelle parametriche"; - <b>Delibera Consiglio Comunale n. 5 del 21/02/2000</b> "Determinazione costo di costruzione e sua applicazione ai sensi della deliberazione C.R.ER n. 1108 del 29/03/1999 e convenzioni tipo per interventi di edilizia abitativa convenzionata e interventi in zona agricola". - <b>Delibera di Giunta Comunale N. 103 del 01/12/2016</b> "Adeguamento del Costo di Costruzione 2017". - <b>Delibera di Giunta Comunale N. 104 del 01/12/2016</b> "Determinazione Contributi D + S anno 2017"

	- <b>Delibera Consiglio Comunale N. 41 del 29/12/2016</b> "Incentivi per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente".
6. Pareri preventivi.	
7. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia.	
8. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio;	
9. Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti.	
10. Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili.	

## TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

### Cap. I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

1. Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc. .	
2. Comunicazioni di fine lavori.	Cap. 3° - LICENZA EDILIZIA - Art. 13, "Esecuzione " Pag. 10
3. Occupazione di suolo pubblico.	Cap. 3° - LICENZA EDILIZIA - Art. 14, "Occupazione di area pubblica" Pag. 11
4. Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc. .	

### Cap. II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

<i>disposizioni regolamentari riguardanti:</i>	
1. principi generali dell'esecuzione dei lavori;	Cap. 11° - DISPOSIZIONI - Art. da 59 a 67 . . Pag.. 26/28 Cap. 3° - LICENZA EDILIZIA - Art. 15 "Prescrizioni di sicurezza per i cantieri" Pag 11
3. conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie;	Cap. 3° - LICENZA EDILIZIA - Art. 15 "Prescrizioni di sicurezza per i cantieri" 1° comma. Pag. 11
4. cartelli di cantiere;	Cap. 3° - LICENZA EDILIZIA - Art. 15 "Prescrizioni di sicurezza per i cantieri" 3° comma. Pag. 11
5. criteri da osservare per scavi e demolizioni;	Cap. 3° - LICENZA EDILIZIA - Art. 15 Prescrizioni di sicurezza per i cantieri 5°/6°/7° comma. Pag. 11
6. misure di cantiere e eventuali tolleranze;	
7. sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera;	Cap. 3°- LICENZA EDILIZIA - Art. 15 "Prescrizioni di sicurezza per i cantieri". 1° comma. Pag. 11
8. ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici;	<b>NTA PRG vigente</b> - ART. 16.6 - ZONA "E6" AGRICOLA DI CONCENTRAZIONE DI MATERIALI ARCHEOLOGICI Pag. 95
9. ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine	Cap. 3°" LICENZA EDILIZIA" - Art. 14 "Occupazione di area pubblica".

lavori.	3° comma. Pag. 11
---------	-------------------

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

**Cap. I - Disciplina dell'oggetto edilizio**

1. caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici.	<p>Cap. 6° - ELEMENTI DI ABITABILITA'"  - Art. da 24 a 31 da Pag. 15 a pag. 18.  Cap. 7° - ELEMENTI PARTICOLARI".  - Art. da 32 a 35 da Pag. 15 a . pag. 20.  Cap. 10° - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO"  - Art. da 54 a 58 bis. da . Pag. 24 a Pag. 25</p> <p><b>NTA PRG vigente</b>  ART. 6.7 - ALLOGGIO Pag. 19</p>
2. requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo;	<p>Cap. 9° "PRESCRIZIONI DI IGIENE"  - Art. da 48 a 51 da . Pag. 22 a Pag. 23.</p>
3. requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale;	
4. incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti.	<p><b>Delibera Consiglio Comunale N.41 del 29/12/2016</b>  "INCENTIVI PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE".</p>
5. prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon;	
6. specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale.	<p>Cap. 6° ELEMENTI DI ABITABILITA'  - Art. 27 lettera B Pag. 16</p>
7. dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita").	
8. prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.	<p><b>N.T.A. PRG vigente</b></p> <p>- Art. 11.3 USI TERZIARI DIFFUSI  Comma 2 bis "Attività ludico ricreative"  - Art. 11.4 USI TERZIARI SPECIALIZZATI  Comma 12</p> <p><b>Del GC n. 100 del 15/12/2017</b>  "MAPPA TURA DEI LUOGHI SENSIBILI PRESENTI SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI CASTELNOVO DI SOTTO, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA L.R.5/2013 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI</p>

## Cap. II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

<i>disposizioni regolamentari riguardanti:</i>	
1. strade;	Cap. 8° ESTERNO DELLE OPERE - Art. 39 "Pavimentazioni" Pag. 21  <b>N.T.A. PRG vigente</b> - ART. 15.8 - ZONA PER LA VIABILITÀ E RELATIVE FASCE DI RISPETTO punto 21 Pag. 79 - ART. 16.7 - ZONA "E7" AGRICOLA DI TUTELA DEGLI ELEMENTI DELLA CENTURIAZIONE Pag. 95/96 - ART. 17.1- ZONA "SA2" OMOGENEA "A" DI INTERESSE STORICO-CULTURALE ESTERNA AL CENTRO STORICO Pag. 100
2. portici;	Cap. 7° - ELEMENTI DI ABITABILITA' - Art. 34 "Porticati" Da . Pag. 19 Cap. 8° - ESTERNO DELLE OPERE - Art. 39 "Pavimentazioni". Pag. 21
3. piste ciclabili;	Cap. 8° - ESTERNO DELLE OPERE - Art. 39 Pavimentazioni. Pag. 21
4. aree per parcheggio;	Cap. 8° - ESTERNO DELLE OPERE - Art. 42 "Aree scoperte" Pag. 21
5. piazze e aree pedonalizzate;	Cap. 8° - ESTERNO DELLE OPERE - Art. 39 "Pavimentazioni" Pag. 21 - Art. 42 "Aree scoperte" Pag. 21
6. passaggi pedonali e marciapiedi;	Cap. 8° - ESTERNO DELLE OPERE - Art. 39 "Pavimentazioni" Pag. 21
7. passi carrai ed uscite per autorimesse;	
8. chioschi/dehors su suolo pubblico;	<b>delibera di CC n° 82 del 5 novembre 1998            reg. C. O. S. A. P.</b>
9. servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato;	<b>delibera di CC n° 82 del 5 novembre 1998            reg. C. O. S. A. P.</b>
10. recinzioni;	Cap. 8° ESTERNO DELLE OPERE - Art. 40 "Recinzioni" Pag. 21  <b>N.T.A. PRG vigente</b> - Art. 10.11 - "Recinzioni, passi carrai e rampe (NC11)" Pag. 39
11. numerazione civica.	Cap. 8° - ESTERNO DELLE OPERE - Art. 46 "Segnalazioni stradali" Pag. 22

### Cap. III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

<i>disposizioni regolamentari riguardanti le regole tecniche e i requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia di:</i>	
1. aree verdi;	Cap. 8° - ESTERNO DELLE OPERE - Art. 41 "Aree circostanti gli edifici" Pag. 21 - Art. 42 "Aree scoperte" Pag. 21
2. parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale;	
3. orti urbani;	
4. parchi e percorsi in territorio rurale;	<b>N.T.A. PRG vigente</b> - ART. 15.1 - ZONA "F1" - PER PARCO NATURALISTICO Pag. 71
5. sentieri;	
6. tutela del suolo e del sottosuolo;	
<i>È prevista la possibilità di rimandare ad apposito regolamento comunale che tratti la materia del verde pubblico e privato, in modo specifico e coordinato con tutte le altre norme vigenti di settore, (ove possibile in forma di allegato allo stesso Regolamento Edilizio).</i>	

### Cap. IV - Infrastrutture e reti tecnologiche

<i>disposizioni regolamentari relative alle reti e impianti di:</i>	
1. approvvigionamento idrico;	
2. depurazione e smaltimento delle acque;	
3. raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati;	Cap. 8° - ELEMENTI PARTICOLARI - Art. 44 "Deposito rifiuti" Pag. 22
4. distribuzione dell'energia elettrica;	
5. distribuzione del gas;	Cap. 10° - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO" - Art. 58 bis "Impianti Gpl per uso domestico" Pag. 25
6. ricarica dei veicoli elettrici;	
7. produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento;	
8. telecomunicazioni.	

### Cap. V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

<i>indicazioni operative per il recupero e la riqualificazione dei luoghi e per la promozione e la salvaguardia del decoro urbano e la sicurezza pubblica, da coordinare con le particolari disposizioni di settore e norme di piano:</i>	
1. pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi;	Cap. 8° - ESTERNO DELLE OPERE - Art. 37 "Decoro e manutenzione" Pag.20
2. facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio;	Cap. 8° - ESTERNO DELLE OPERE - Art. 38 "Tinteggiature" Pag. 21  <b>N.T.A. PRG vigente</b> - ART. 8.8 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO PARZIALE (R.V.P.) Pag. 32 - ART. 13.4 - ZONA "B3" RESIDENZIALE EDIFICATA VINCOLATA A VERDE PRIVATO

	Pag. 51/52
3. elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali;	Cap. 7° - ELEMENTI PARTICOLARI - Art. 35 " Aggetti" Pag. 20
4. allineamenti;	Cap. 3° - LICENZA EDILIZIA - Art. 13 "Esecuzione" 2° comma Pag. 10 Cap. 5° - VISUALE LIBERA E APPLICAZIONI - Art. 22 Pag. 15 Cap. 7° - ELEMENTI PARTICOLARI - Art. 36 " Arretramenti" Pag. 20
5. piano del colore;	<b>Delibera C.C. n° 168 del 18/10/1988</b> "APPROVAZIONE DEL PIANO DEL COLORE"
6. coperture degli edifici;	Cap. 7° - ELEMENTI PARTICOLARI - Art. 33 " Coperture" Pag. 19  <b>N.T.A. PRG vigente</b> - ART. 8.3 - RESTAURO SCIENTIFICO (R.S.) Pag. 29 - ART. 8.4 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO A (R.A.) Pag. 30 - ART. 8.8 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO PARZIALE (R.V.P.) Pag. 32 - ART. 15.1 - ZONA "F1" - PER PARCO NATURALISTICO Pag 71 - ART. 17.1- ZONA "SA2" OMOGENEA "A" DI INTERESSE STORICO-CULTURALE ESTERNA AL CENTRO STORICO Pag. 100 "Disciplina Particolareggiata per il recupero del patrimonio Edilizio di valore delle Zone omogenee A" Vol. 6 A " -Art. 6 lettere a / b Pag. 9/10 "Disciplina Particolareggiata per il recupero del patrimonio Edilizio di valore delle Zone omogenee A" Vol. 6 B " - Art- 6 lettere a / b Pag. 8,9.
7. illuminazione pubblica;	Cap. 8° - ESTERNO DELLE OPERE Art. 42 "Aree scoperte" Pag. 21
8. griglie ed intercapedini;	
9. antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici;	Cap. 8° - ESTERNO DELLE OPERE - Art. 47 " Antenne" Pag. 22  Cap. 10° - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO - Art. 57 " Canne fumarie" Pag. 24
10. serramenti esterni degli edifici;	
11. insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe;	Cap. 8° - ESTERNO DELLE OPERE - Art. 45 " Mostre vetrine insegne" Pag. 22
12. cartelloni pubblicitari;	<b>delibera di CC n° 82 del 5 novembre 1998</b> <b>reg. C. O. S. A. P.</b>
13. muri di cinta;	Cap. 8° "ESTERNO DELLE OPERE" - Art. 40 Recinzioni" Pag. 21

	<b>N.T.A. PRG vigente.</b> - Art. 10.11 - "RECINZIONI, PASSI CARRAI E RAMPE (NC11)" Pag.39
14. beni culturali e edifici storici;	<b>N.T.A. PRG vigente</b> "Disciplina Particolareggiata per il recupero del patrimonio Edilizio di valore sdelle Zone omogenee A" Vol. 6 A/B "
15. cimiteri monumentali e storici;	<b>Delibera Consiglio Comunale n° 63 del 30.09.2010</b> "REGOLAMENTO COMUNALE DEI CIMITERI E DEI SERVIZI FUNEBRI"
16. progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.	

### Cap. VI - Elementi costruttivi

<i>disposizioni regolamentari riguardanti:</i>	
1. superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche;	<b>NTA PRG vigente</b> - ART. 9.5 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (T5) Pag. 35
2. serre bioclimatiche;	
3. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici;	
4. coperture, canali di gronda e pluviali;	Cap. 7° - ELEMENTI PARTICOLARI - Art. 33 " Coperture" Pag. 19
5. strade e passaggi privati e cortili;	Cap. 8° - ESTERNO DELLE OPERE - Art. 39 "Pavimentazioni" Pag. 21
6. cavedi, pozzi luce e chiostrine;	Cap. 5° - VISUALE LIBERA E APPLICAZIONI - Art. 23 "Cavedi" Pag.15
7. intercapedini e griglie di aerazione;	
8. recinzioni;	Cap. 8° - ESTERNO DELLE OPERE - Art. 40 Recinzioni" Pag. 21  <b>N.T.A. PRG vigente.</b> - Art. 10.11 - "Recinzioni, passi carrai e rampe (NC11)" Pag. 39
9. materiali, tecniche costruttive degli edifici;	<b>N.T.A. PRG vigente.</b>  - ART. 5.23 - RIDUZIONE DELLE DISTANZE Pag.16/17 - ART. 8.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.) Pag. 28 - ART. 8.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.) Pag. 28/29 - ART. 8.3 - RESTAURO SCIENTIFICO (R.S.) Pag. 29 - ART. 8.8 -RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO PARZIALE (R.V.P.) Pag. 32 - ART. 13.4 - ZONA "B3" RESIDENZIALE EDIFICATA VINCOLATA A VERDE PRIVATO Pag. 51/52 - ART. 15.1 - ZONA "F1" - PER PARCO NATURALISTICO Pag. 71 - ART. 16.5 - ZONA "E5" AGRICOLA DI INTERESSE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE



	Punto 3 lettera c) Pag. 94 - ART. 16.7 - ZONA "E7" AGRICOLA DI TUTELA DEGLI ELEMENTI DELLA CENTURIAZIONE Pag.95/96
10. disposizioni relative alle aree di pertinenza;	Cap. 8° - ESTERNO DELLE OPERE" - Art. 41 "Aree circostanti gli edifici" Pag. 21 - Art. 42 "Aree scoperte" Pag. 21  <b>N.T.A. PRG vigente.</b> - ART. 6.2 - AREA DI PERTINENZA Pag. 18 - ART. 8.10 - RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE (R.A.L.) Pag. 33 - Art. 10.11 - "RECINZIONI, PASSI CARRAI E RAMPE (NC11)" Pag. 39
11. piscine;	
12. altre opere di corredo agli edifici.	

#### TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

<i>disposizioni regolamentari riguardanti:</i>	
1. esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio;	Cap. 12° - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO - Art. 70 "Vigilanza sulle costruzioni" Pag.29
2. vigilanza durante l'esecuzione dei lavori;	Cap. 12° - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO - Art. 70 "Vigilanza sulle costruzioni" Pag.29
3. sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.	Cap. 12° - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO - Art. 71 "Vigilanza sulle costruzioni" Pag. 29/30

#### TITOLO V – NORME TRANSITORIE

<i>disposizioni regolamentari riguardanti:</i>	
1. aggiornamento del regolamento edilizio;	
2. disposizioni transitorie.	Cap. 13° NORME TRANSITORIE - Art. 72/74 Pag. 30