



COMUNE DI SAN MANGO PIEMONTE

RUEC

approvato con Del. C.C. n. 20 del 06.07.2017

PROGETTO

Ing. Maurizio Pisaturo

RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
arch. Fabio Peluso

SINDACO
avv. Alessandro Rizzo

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

Indice

TITOLO I GENERALITA'	1
CAPO I: OBIETTIVI DEL RUEC	1
<i>Art.1. Obiettivi</i>	1
TITOLO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	1
CAPO I: TERMINOLOGIA	1
<i>Art.2. Centro abitato/edificato</i>	1
<i>Art.3. Superficie Territoriale ST</i>	1
<i>Art.4. Indice di Densità Territoriale</i>	1
<i>Art.5. Indice di Edificabilità Proprio IEP</i>	1
<i>Art.6. Diritto Edificatorio Proprio DEP</i>	2
<i>Art.7. Aree di Trasformazione Urbana AT</i>	2
<i>Art.8. Quota di solaio QS</i>	2
<i>Art.9. Comparto di Trasformazione Urbanistica</i>	2
<i>Art.10. Superficie Fondiaria SF</i>	2
<i>Art.11. Indice di Densità Fondiaria IDF e Indice di fabbricabilità Fondiaria IFF</i>	2
<i>Art.12. Superficie Lorda di Solaio SLS</i>	3
<i>Art.13. Superficie permeabile</i>	3
<i>Art.14. Superficie Utile</i>	3
<i>Art.15. Superficie di vendita</i>	3
<i>Art.16. Sagoma planimetrica del fabbricato</i>	3
<i>Art.17. Sagoma planovolumetrica del fabbricato</i>	3
<i>Art.18. Volume del fabbricato</i>	3
<i>Art.19. Volumi tecnici</i>	4
<i>Art.20. Opere di Urbanizzazione</i>	4
<i>Art.21. Carico Urbanistico</i>	4
<i>Art.22. Lotto edificabile</i>	4
<i>Art.23. Lotto edificato</i>	4
<i>Art.24. Lotto minimo</i>	4
<i>Art.25. Allineamento</i>	4
<i>Art.26. Pertinenze</i>	4
<i>Art.27. Unità Immobiliare</i>	5
<i>Art.28. Manufatto Edilizio</i>	5
<i>Art.29. Unità Edilizia</i>	5
<i>Art.30. Isolato</i>	5
<i>Art.31. Edificio Esistente</i>	5
<i>Art.32. Edificio Residenziale</i>	5
<i>Art.33. Sottotetto</i>	5
CAPO II: DEFINIZIONI PARTICOLARI	5
<i>Art.34. Elementi delle costruzioni e dello spazio urbano</i>	5
CAPO III: ALTEZZE E DISTANZE	6
<i>Art.35. Piani fuori terra</i>	6
<i>Art.36. Altezza di piano</i>	6
<i>Art.37. Altezza del fabbricato</i>	6
<i>Art.38. Altezza di ciascun fronte di fabbricato</i>	7
<i>Art.39. Limiti di altezza degli edifici</i>	7
<i>Art.40. Distanze</i>	7
<i>Art.41. Misura della Distanza</i>	7

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
RGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

<i>Art.42. Distanza del fabbricato dal confine di proprietà</i>	7
<i>Art.43. Distanza tra fabbricati</i>	8
<i>Art.44. Riduzione delle Distanze</i>	8
<i>Art.45. Distanza del fabbricato dalla strada</i>	9
<i>Art.46. Distanza del fabbricato dalla strada fuori dal centro abitato</i>	9
<i>Art.47. Distanza del fabbricato dalle strade all'interno del centro abitato</i>	9
TITOLO III DESTINAZIONI D'USO E CATEGORIE DI INTERVENTO	9
CAPO I: DESTINAZIONI FUNZIONALI E MUTAMENTO D'USO.....	9
<i>Art.48. Categorie funzionali</i>	9
CAPO II: USI CONSENTITI NELLE ZONE OMOGENEE DEL PUC	12
<i>Art.49. Usi consentiti nella zona A</i>	12
<i>Art.50. Usi consentiti nelle zone B</i>	13
<i>Art.51. Usi consentiti nelle zone C</i>	13
<i>Art.52. Usi consentiti nelle zone D</i>	14
<i>Art.53. Usi consentiti nelle zone E1</i>	14
<i>Art.54. Usi consentiti nelle zone E2</i>	14
<i>Art.55. Usi consentiti nelle zone F</i>	15
CAPO III: MUTAMENTO D' USO	15
<i>Art.56. Mutamento d'uso</i>	15
<i>Art.57. Frazionamento senza cambio di destinazione d'uso</i>	15
CAPO IV: CATEGORIE D' INTERVENTO	16
<i>Art.58. Cat. A - Manutenzione ordinaria</i>	16
<i>Art.59. Cat. B - Manutenzione straordinaria</i>	16
<i>Art.60. Cat. C1 - Restauro</i>	17
<i>Art.61. Cat. C2 - Risanamento conservativo e ripristino</i>	18
<i>Art.62. Cat. D - Ristrutturazione edilizia e Ristrutturazione urbanistica</i>	18
<i>Art.63. Cat. E -Nuova costruzione</i>	18
TITOLO IV LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA	19
CAPO I: PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	19
<i>Art.64. Generalità</i>	19
<i>Art.65. Contenuto dei PUA</i>	20
<i>Art.66. Procedimento di formazione dei PUA</i>	20
<i>Art.67. Formazione del PUA di iniziativa privata - valutazione preventiva</i>	20
<i>Art.68. Convenzione</i>	20
<i>Art.69. Procedimento per l'approvazione del PUA di Iniziativa Privata</i>	21
CAPO II: COMPARTO EDIFICATORIO.....	22
<i>Art.70. Definizione del comparto edificatorio</i>	22
<i>Art.71. Determinazione dei diritti edificatori propri DEP</i>	22
TITOLO V LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA	23
CAPO I: COMPETENZE E TITOLI ABILITATIVI.....	23
<i>Art.72. Certificato di destinazione urbanistica e Certificato di destinazione d'uso</i>	23
<i>Art.73. Attività edilizia libera</i>	23
<i>Art.74. Attività subordinata a Comunicazione di Inizio Lavori (CIL e CILA)</i>	23
<i>Art.75. Attività subordinata a Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA</i>	24
<i>Art.76. Attività subordinata a Permesso di Costruire PdC</i>	25
<i>Art.77. Attività edilizia eseguita dalle Amministrazioni Statali</i>	25
<i>Art.78. Opere Pubbliche del Comune</i>	25
<i>Art.79. Miglioramento e adeguamento degli immobili di interesse pubblico</i>	25
<i>Art.80. Permesso di costruire in deroga</i>	25
<i>Art.81. Interventi urgenti</i>	26

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
RGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

CAPO II: ESECUZIONE DELLE OPERE E CONTROLLI.....	26
Art.82. Inizio dei lavori e punti fissi di linee di livello.....	26
Art.83. Segnalazione dei cantieri e costruzioni provvisorie	27
Art.84. Occupazione temporanea di suolo pubblico	27
Art.85. Ritrovamenti e scoperte	28
Art.86. Verifiche ed ispezioni tecniche in corso di opera	28
Art.87. Tolleranze di cantiere	28
Art.88. Agibilità.....	28
Art.89. Dichiarazione di inagibilità	29
TITOLO VI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	29
CAPO I: DISCIPLINA GENERALE.....	29
Art.90. Principi	29
Art.91. Determinazione del Contributo di Costruzione	29
Art.92. Modulistica	30
Art.93. Varianti al permesso di costruire o alla SCIA	30
CAPO II: ONERI DI URBANIZZAZIONE	30
Art.94. Determinazione dell'importo	30
Art.95. Esonero dal contributo per oneri di urbanizzazione	30
Art.96. Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.....	30
Art.97. Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo	30
Art.98. Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo	30
CAPO III: COSTO DI COSTRUZIONE	31
Art.99. Determinazione dell'importo	31
Art.100. Esonero dal contributo per costo di costruzione	31
CAPO IV: RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO E SANZIONI	31
Art.101. Restituzione del contributo.....	31
Art.102. Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo	31
CAPO V: MONETIZZAZIONE.....	31
Art.103. Monetizzazione degli standard	31
TITOLO VII AMBIENTE URBANO	32
CAPO I: SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO.....	32
Art.104. Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.....	32
Art.105. Attrezzature per il verde e per gli spazi pubblici.....	32
Art.106. Arredo urbano	32
Art.107. Chioschi ed edicole	33
Art.108. Marciapiedi e passaggi pedonali	33
CAPO II: INTERVENTI PRIVATI SU SUOLO PUBBLICO.....	33
Art.109. Occupazione di suolo pubblico	33
Art.110. Lavori di scavo	34
Art.111. Costruzioni temporanee	34
Art.112. Opere cimiteriali	35
Art.113. Arredi mobili annessi a pubblici esercizi (dehors)	35
CAPO III: SPAZI PRIVATI.....	35
Art.114. Spazi liberi di proprietà privata	35
Art.115. Verde privato	35
Art.116. Aree per impianti di distribuzione carburanti	36
Art.117. Parcheggi pertinenziali.....	36
Art.118. Accessi e passi carrabili	37
Art.119. Strade private	37

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
 RGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

CAPO IV: ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	38
<i>Art. 120. Norme vigenti</i>	38
<i>Art. 121. Obiettivi ed incentivi</i>	38
CAPO V: TOPONOMASTICA E NUMERO CIVICO.....	38
<i>Art. 122. Toponomastica</i>	38
<i>Art. 123. Numero civico</i>	39
<i>Art. 124. Numerazione interna</i>	39
CAPO VI: INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI.....	39
<i>Art. 125. Le nuove costruzioni</i>	39
<i>Art. 126. Manutenzione dei fabbricati in tutte le Zone Omogenee</i>	39
<i>Art. 127. Sistemazioni esterne ai fabbricati</i>	40
<i>Art. 128. Prescrizioni e obblighi</i>	40
TITOLO VIII DISPOSIZIONI PER IL DECORO URBANO	41
<i>Art. 129. Obiettivi</i>	41
CAPO I: IMPIANTI TECNOLOGICI DI FACCIATA.....	41
<i>Art. 130. Gas-Condotta di adduzione</i>	41
<i>Art. 131. Gas-rete di distribuzione</i>	41
<i>Art. 132. Gas- apparecchi misuratori</i>	41
<i>Art. 133. Gas-Caldaie</i>	42
<i>Art. 134. Gas-Apparecchiature di evacuazione fumi e simili</i>	42
<i>Art. 135. Cavi elettrici e telefonici</i>	42
<i>Art. 136. Enel-Linee di adduzione</i>	42
<i>Art. 137. Enel-Apparecchi misuratori</i>	42
<i>Art. 138. Enel-Armadi</i>	42
<i>Art. 139. Telefoni-Linee di adduzione</i>	43
<i>Art. 140. Telefoni-Armadi</i>	43
<i>Art. 141. Acquedotto-Condotta principale</i>	43
<i>Art. 142. Acquedotto-Rete di distribuzione</i>	43
<i>Art. 143. Acquedotto-Apparecchi misuratori</i>	43
<i>Art. 144. Pompe di calore, unità motocondensanti e simili</i>	43
CAPO II: ALTRI ELEMENTI DI FACCIATA.....	43
<i>Art. 145. Campanelli, citofoni e videocitofoni</i>	43
<i>Art. 146. Cassette postali</i>	44
<i>Art. 147. Targhe</i>	44
<i>Art. 148. Insegne</i>	44
<i>Art. 149. Tende frangisole</i>	44
CAPO III: UTENZE MUNICIPALI E PRIVATE.....	45
<i>Art. 150. Affissioni</i>	45
<i>Art. 151. Segnaletica verticale</i>	45
<i>Art. 152. Antenne e similari</i>	45
<i>Art. 153. Passi carrabili</i>	45
CAPO IV: COPERTURE.....	46
<i>Art. 154. Aggetti di gronda</i>	46
<i>Art. 155. Canali di gronda e pluviali</i>	46
CAPO V: COLORE DEI FRONTI ED ELEMENTI DECORATIVI.....	46
<i>Art. 156. Colore dei fronti</i>	46
<i>Art. 157. Elementi decorativi</i>	46
TITOLO IX ELEMENTI DELLE COSTRUZIONI E DEGLI IMPIANTI	47
CAPO I: ELEMENTI DEL FABBRICATO.....	47

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
RGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

<i>Art. 158. Porticati e gallerie di uso pubblico</i>	47
<i>Art. 159. Cortili</i>	47
<i>Art. 160. Scale</i>	47
<i>Art. 161. Sporgenze e aggetti su suolo pubblico</i>	48
<i>Art. 162. Tende e tendoni parasole</i>	48
<i>Art. 163. Cornicioni ed aggetti</i>	48
<i>Art. 164. Pensiline e balconi</i>	48
<i>Art. 165. Parapetti</i>	48
<i>Art. 166. Gazebo e pergolato</i>	48
<i>Art. 167. Verande</i>	49
CAPO II: CARATTERISTICHE DEI LOCALI	49
<i>Art. 168. Caratteristiche generali degli alloggi</i>	49
<i>Art. 169. Altezza interna dei locali</i>	49
<i>Art. 170. Superfici dei locali</i>	50
<i>Art. 171. Locali nei piani seminterrati e interrati</i>	50
<i>Art. 172. Box-auto ed autorimesse</i>	51
<i>Art. 173. Piano terreno degli edifici</i>	51
<i>Art. 174. Soppalco</i>	52
CAPO III: ALLACCIAMENTI E IMPIANTI	52
<i>Art. 175. Allacciamento fognario delle acque reflue</i>	52
<i>Art. 176. Allacciamento alle altre reti impiantistiche</i>	53
<i>Art. 177. Apparecchi a combustione e ventilazione dei locali</i>	53
<i>Art. 178. Canne fumarie e comignoli</i>	53
CAPO IV: RIFIUTI DOMESTICI	54
<i>Art. 179. Obbligo al conferimento dei rifiuti</i>	54
<i>Art. 180. Depositi e raccoglitori nelle nuove costruzioni</i>	54
<i>Art. 181. Cassoni raccoglitori</i>	54
<i>Art. 182. Raccolta differenziata</i>	54
TITOLO X PAESAGGIO AGRARIO	54
CAPO I: DIRETTIVE GENERALI	54
<i>Art. 183. Direttive generali sul governo dei boschi</i>	54
<i>Art. 184. Modifiche delle quote originarie del terreno</i>	55
<i>Art. 185. Divieti e attenzioni</i>	55
<i>Art. 186. Abbruciamenti</i>	55
<i>Art. 187. Campaggi ed attività ricettive all'aria aperta</i>	55
<i>Art. 188. Spazi aperti di pertinenza degli edifici rurali</i>	56
CAPO II: CASE ED ANNESSI AGRICOLI	56
<i>Art. 189. Definizione e norme generali</i>	56
<i>Art. 190. Scarichi</i>	56
<i>Art. 191. Rifiuti solidi</i>	57
<i>Art. 192. Ricoveri per animali</i>	57
<i>Art. 193. Letamaie</i>	57
<i>Art. 194. Capanni per il ricovero degli attrezzi</i>	57
TITOLO XI REQUISITI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA	58
CAPO I: DIRETTIVE GENERALI	58
<i>Art. 195. Norme in materia di energia</i>	58
<i>Art. 196. Orientamento degli edifici</i>	58
<i>Art. 197. Geometria degli edifici</i>	59
<i>Art. 198. Materiali da costruzione</i>	59
<i>Art. 199. Isolamento termico dell'involucro</i>	60

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
RGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

<i>Art.200. Controllo della radiazione solare</i>	60
<i>Art.201. Ventilazione naturale e ricambi d'aria all'interno dell'edificio</i>	61
<i>Art.202. Efficienza dell'impianto elettrico</i>	61
<i>Art.203. Impiego di fonti energetiche rinnovabili per la produzione elettrica</i>	62
<i>Art.204. Efficienza dell'impianto idrico</i>	62
<i>Art.205. Efficienza dell'impianto termico</i>	62
<i>Art.206. Produzione di acqua calda sanitaria da fonti energetiche rinnovabili</i>	62
<i>Art.207. Certificazione energetica degli edifici</i>	63
<i>Art.208. Contenimento delle risorse idriche</i>	63
<i>Art.209. Tetti verdi</i>	63
<i>Art.210. Verde verticale</i>	64
<i>Art.211. Protezione dagli effetti del gas radon</i>	65
<i>Art.212. Benessere acustico all'interno dell'edificio</i>	65
<i>Art.213. Predisposizioni di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli</i>	65
<i>Art.214. Aree a destinazione produttiva e qualificazione Apea</i>	65
TITOLO XII NORME FINALI E TRANSITORIE	66
CAPO I: NORME FINALI.....	66
<i>Art.215. Procedimenti edilizi in corso</i>	66
<i>Art.216. Modifiche ed adeguamenti periodici del RUEC</i>	66
<i>Art.217. Rapporti con le Norme Tecniche di Attuazione del PUC</i>	66

TITOLO I GENERALITA'

Capo I: Obiettivi del RUEC e Competenze

Art.1 – Obiettivi e Competenze

01. Il Regolamento disciplina le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, sul suolo e nel sottosuolo, del territorio comunale, nel rispetto del Piano Urbanistico PUC e delle relative Norme di Attuazione, nonché delle Leggi Nazionali e Regionali applicabili in materia.

02. Lo Sportello Unico per l'Edilizia SUE è incardinato nel Settore Tecnico Comunale ed accoglie le istanze per gli interventi riguardanti le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e le manutenzioni degli immobili nonché l'esecuzione di opere interne agli edifici. Il SUE assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa statale (DPR n. 380/01 e smi) e regionale.

03. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive SUAP, incardinato presso il Settore Tecnico Comunale, riceve i procedimenti riconducibili alle disposizioni del DPR 160/2010e smi. Rientrano nelle competenze del SUAP tutti i procedimenti afferenti impianti produttivi di beni e servizi, ancorché disciplinati da specifiche normative di settore; nonché le procedure per l'installazione di infrastrutture per telefonia cellulare. Il SUAP assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa.

04. Il Comune si avvale della Commissione Locale per il Paesaggio CLP la quale esercita, ai sensi dell'art.41 della LRC n.16/04, funzioni consultive in materia paesaggistico – ambientale ed in particolare compie una valutazione estetica della qualità urbana e architettonica delle opere e del loro inserimento nel contesto urbano, naturale e paesaggistico. La CLP, in considerazione delle limitazioni normative circa le competenze riferite al Settore Tecnico Comunale già chiamato ad esprimersi sui procedimenti in materia urbanistico-edilizia, può essere organizzata anche attraverso convenzioni con altri Enti comunali.

TITOLO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Capo I: Terminologia

Art. 2 - Centro abitato/edificato

01. Il perimetro del centro abitato/edificato come definito dalle norme vigenti è quello che risulta delimitato nelle tavole del Piano Urbanistico Comunale PUC, anche ai fini dell'applicazione delle norme previste nel Nuovo Codice della Strada NCS.

Art. 3 – Superficie Territoriale ST

01. La Superficie Territoriale ST è la superficie totale dei suoli, misurata in metri quadrati, comprendente le aree private, quelle pubbliche e di uso pubblico con esclusione della sola viabilità principale pubblica esistente, come riportata nelle tavole del PUC.

Art. 4 – Indice di Densità Territoriale IDT e Indice di Fabbricabilità Territoriale IFT

01. L'Indice di Densità Territoriale IDT è costituito dal rapporto tra superficie lorda di solaio e la superficie territoriale, ed è espresso in mq/mq.

02. L'indice di Fabbricabilità Territoriale IFT è il rapporto tra il massimo volume edificabile e la superficie territoriale ed è espresso in mc/mq.

Art. 5 – Indice di Edificabilità Proprio IEP

01. L'Indice di Edificabilità Proprio del suolo IEP è la capacità del suolo di generare possibilità edificatoria ed è espresso in metri quadri lordi di solaio per metro quadro di superficie territoriale.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

Art. 6 – Diritto Edificatorio Proprio DEP

01. Il Diritto Edificatorio Proprio DEP di un suolo è dato dall'applicazione dell'Indice di Edificabilità Proprio IEP e indica il diritto edificatorio collegato al singolo suolo, indipendentemente dalle previsioni di PUC sia di destinazione d'uso pubblica o privata sia di capacità edificatoria totale inerente il suolo medesimo. Il Diritto Edificatorio Proprio DEP è indicato come Superficie Lorda di Solaio SLS ed è espressa in metri quadrati.

02. L'edificazione conseguente all'applicazione del Diritto Edificatorio Proprio DEP potrà avvenire soltanto nelle aree destinate alla edificazione privata, individuate dal PUC a tale scopo, facenti parte dei Comparti di Trasformazione Urbanistica.

Art. 7 – Aree di Trasformazione Urbana ATU

01. Il PUC individua nelle tavole grafiche gli ambiti di trasformazione urbana del territorio comunale, che assumono la denominazione di "Aree di Trasformazione Urbana ATU".

02. Queste aree sono quelle che il PUC destina ad usi urbani, riconoscendo una caratterizzazione edificatoria derivante dallo stato di diritto e di fatto in cui si trovano, e destinandole ad effettiva trasformazione nel quadro del complessivo assetto morfologico del territorio derivante dalle previsioni quantitative e qualitative operate dal Piano stesso.

03. Nelle previsioni operative del PUC, le Aree di Trasformazione possono essere destinate ad usi diversi, assumendo una specifica denominazione:

- aree per insediamenti residenziali: ATR;
- aree per viabilità pubblica di interesse primario: AV;
- aree per servizi pubblici di rango generale o per compensazione del fabbisogno di standard progressivo: AS;
- aree per insediamenti produttivi: AT_Prod;
- aree per insediamenti ERP: AT_ERP;

04. Le Aree di Trasformazione per servizi pubblici di rango generale o per compensazione del fabbisogno di standard progressivo sono, quindi, aree da acquisire alla pubblica proprietà, destinate a servizi pubblici o ad attività collettive pubbliche, di interesse locale o di interesse generale, nonché destinate alla realizzazione di opere pubbliche e sono diverse dalle aree che, per effetto della trasformazione edilizia privata dei suoli, devono essere destinate a standard pubblici connessi alla entità e qualità della trasformazione.

Art. 8 – Quota di Solaio QS

01. La Superficie Lorda di Solaio SLS prevista come Capacità Edificatoria di una Area di Trasformazione Residenziale può essere suddivisa in due quote:

- a. Quota di Solaio Residenziale, QSR
- b. Quota di Solaio per la Produzione, QSP, destinata ad usi integrativi delle residenze.

02. Nelle schede di Comparto è indicata l'eventuale ripartizione in percentuale di QSR e quota di QSP della intera Superficie Lorda di Solaio SLS totale.

Art. 9 – Comparto di Trasformazione Urbanistica

01. Per l'attuazione della trasformazione, le Aree di Trasformazione Residenziale ATR, le Aree di Trasformazione per viabilità ATV e le Aree per servizi pubblici ATS sono raggruppate in ambiti omogenei sotto il profilo della trasformazione, tramite perimetrazione: la perimetrazione definisce il Comparto di Trasformazione Urbanistica, e cioè una unità di suolo soggetta ad unitaria progettazione urbanistico-edilizia.

02. I comparti possono essere attuati anche su iniziativa maggioritaria dell'assetto proprietario complessivo degli stessi e con la formazione di sub comparti secondo le modalità stabilite dal PUC.

Art. 10 – Superficie Fondiaria SF

01. La Superficie Fondiaria SF è l'area utilizzabile a fini edificatori, con esclusione di tutte le aree a destinazione pubblica e delle aree destinate al pubblico transito.

Art. 11 – Indice di Densità Fondiaria IDF e Indice di Fabbricabilità Fondiaria IFF

01. L'Indice di Densità Fondiaria è costituito dal rapporto tra superficie lorda di solaio e la superficie fondiaria ed è espresso in mq/mq.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

02. L'indice di fabbricabilità fondiaria è il rapporto tra il massimo volume edificabile e la superficie fondiaria ed è espresso in mc/mq.

Art. 12 – Superficie Lorda di Solaio SLS

01. La Superficie Lorda di Solaio SLS è la superficie di tutti i piani fuori terra, compreso il sottotetto abitabile, dei manufatti edilizi coperti.

02. Essa è misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, delle scale, dei vani ascensore, ed è comprensiva della superficie utile e della superficie accessoria.

03. Sono escluse dal suo computo le seguenti superfici:

1. Le scale esterne aperte e tutte le superfici aperte almeno su due lati;
2. terrazze, logge coperte e aperte almeno per due lati perimetrali, balconi;
3. aggetti aperti e pensiline degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale (70% della SLS totale);
4. vani per impianti tecnologici (cabine gas, ENEL, torrino vani scala, ecc.);
5. portici di uso pubblico o collettivo,
6. i porticati di uso privato di profondità non superiore a ml 2,50 e per una superficie non superiore al 15% della SLS;
7. porticati e tettoie degli edifici destinati ad attività produttive;
8. pensiline degli impianti di distribuzione di carburante;
9. i locali interrati, non destinati alla utilizzazione residenziale o pertinenziale, o comunque non destinati alla permanenza continuativa di persone;
10. autorimesse e posti auto interrati, obbligatori ai sensi delle presenti norme, o facoltativi;
11. impianti tecnologici necessari, connessi alle attività di produzione di beni e alla salvaguardia delle condizioni di lavoro.

04. Per i solai ad altezze sfalsate si procederà al calcolo separato per ogni solaio.

05. Per ciò che attiene gli edifici esistenti, non sono considerate facenti parte della Superficie Lorda di Solaio le superfici risultanti da trasformazioni fisiche effettuate in violazione delle norme vigenti all'atto della loro effettuazione e che non siano state oggetto di provvedimento abilitante di legittimazione.

Art.13 - Superficie Permeabile

01. E' la superficie non interessata da opere che ostacolano la permeabilità dell'acqua nel sottosuolo.

Art.14 - Superficie Utile

01. La superficie utile è la superficie di pavimento al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di scale interne al fabbricato, di logge e balconi.

Art. 15 - Superficie di vendita

01. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è quella destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili.

02. Dalla superficie di vendita è esclusa la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Art. 16 - Sagoma planimetrica del fabbricato e Superficie coperta

01. La sagoma planimetrica di un fabbricato è determinata dalla proiezione sul piano orizzontale dei fili esterni di tutti i suoi elementi perimetrali, compresi quelli dei suoi aggetti chiusi o degli sbalzi, balconi, terrazze, sporti di gronda e simili, se sorretti da elementi strutturali verticali.

02. La superficie coperta rappresenta la misura, espressa in mq, della sagoma planimetrica del fabbricato.

Art. 17 - Sagoma planovolumetrica del fabbricato

01. La sagoma planovolumetrica di un fabbricato è la figura solida definita dall'intersezione dei piani delle pareti e/o strutture esterne con i piani delle coperture e con il piano o piani di campagna, compresi i corpi strutturali verticali ed esclusi i volumi tecnici.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

Art. 18 - Volume del fabbricato

01. Il volume del fabbricato è costituito dalla sagoma planovolumetrica dello stesso computato come somma dei prodotti delle superfici lorde di solaio per ciascun piano per le rispettive altezze, computate da piano di calpestio a piano di calpestio.

02. Per i solai sfalsati si procederà al computo solaio per solaio.

03. Dalle superfici lorde di solaio devono essere detratte le superfici non computabili ai sensi delle presenti norme.

04. Non è computabile nel volume il piano sottotetto a falde inclinate, con pendenza delle stesse non superiore al 30%, che abbia quota "zero" all'imposta. Laddove il sottotetto, seppure in quota parte, abbia i requisiti dimensionali di abitabilità di cui alla Legge Regione Campania n.15/2000 e s.m.i., sarà considerato a tutti gli effetti volume e, pertanto, computato per intero. I solai di copertura terminanti con sovrastrutture relative a pavimenti galleggianti o destinate ad impianti tecnologici o a giardini pensili, dovranno essere computati nell'altezza fino alla quota della componente strutturale.

Art. 19 - Volumi tecnici

01. Sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, di parafulmine, di ventilazione e condizionamento, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

02. A puro titolo esemplificativo, in accordo con la Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2474/1973 e s.m.i. cui si rimanda, sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli elevatori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, i sottotetti non accessibili asserviti alla costruzione quale spazio vuoto utile all'isolamento termico ecc. Non sono considerati volumi tecnici gli stenditoi - ancorché aperti su tutti i lati - le soffitte, i locali di sgombero e simili.

03. La sistemazione dei volumi tecnici non deve, in ogni caso, arrecare pregiudizio all'insieme architettonico dell'edificio.

Art. 20 – Opere di Urbanizzazione

01. Le opere di urbanizzazione sono le infrastrutture ed attrezzature indicate dalla Legge n.847 del 29/09/1964 e s.m.i. e vengono dettagliate al successivo art. 48.

02. Tutte le opere di urbanizzazione di cui al precedente comma 01 sono caratterizzate dalla loro natura di "opera pubblica".

Art. 21 - Carico Urbanistico

01. Si definisce carico urbanistico il fabbisogno di standard indotto dall'insediamento primario. Esso è fissato, quale valore minimo, sulla base delle categorie funzionali degli immobili, fatti salvi valori maggiori stabiliti da specifiche norme nazionali e regionali.

02. Si determina variazione del carico urbanistico nei seguenti casi:

- incremento delle superfici utili;
- modifica della destinazione d'uso in altra con Carico Urbanistico maggiore.

Art. 22 - Lotto edificabile

01. Si definisce lotto edificabile la porzione di spazio che il PUC o i piani attuativi individuano come tale, riconoscendone la distinta identità, e riferendo ad esso le proprie prescrizioni, relativamente alle trasformazioni edificatorie in esso previste.

Art. 23 - Lotto edificato

01. Si definisce lotto edificato la porzione di spazio, dotato di distinta identità, nella quale sorge un edificio; esso è unitariamente costituito dall'area di sedime dell'edificio esistente e dai relativi spazi scoperti di pertinenza.

Art. 24 - Lotto minimo

01. Il lotto minimo è la minima superficie territoriale, eventualmente prevista dalle specifiche norme di zona, per realizzare qualsiasi nuova trasformazione edilizia.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

Art. 25 – Allineamento

01. Si definisce allineamento la linea su cui si è svolta o deve svolgersi l'edificazione, intesa come la linea sulla quale insistono o devono insistere i fronti dei fabbricati.

Art. 26 – Pertinenze e Parti accessorie

01. Sono pertinenze, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, le cose destinate in modo durevole a servizio od ornamento di un'altra cosa. Sono quindi pertinenze i manufatti edilizi che, pur conservando la propria natura e individualità fisica, sono assoggettati in modo durevole al servizio o all'ornamento di un altro immobile, cosiddetto principale, per rendere possibile una sua migliore utilizzazione.

02. Possono costituire pertinenze: i magazzini per gli attrezzi, i ripostigli, i garage, i box, gli spazi a parcheggio, ecc. .

03. Sono parti accessorie i manufatti edilizi, diversi dalle pertinenze, che non possono risultare fisicamente separati dall'immobile principale. Le parti accessorie, strettamente congiunte con l'immobile principale, formando con esso un insieme strutturale e organico, costituiscono parte integrante del tutto. La realizzazione di nuove parti accessorie determina la trasformazione dell'immobile, con incrementi di superfici e di volumi.

Art. 27 - Unità Immobiliare

01. E' la minima entità immobiliare censita o censibile dal catasto, capace di assolvere autonomamente alle funzioni cui è destinata.

Art. 28 - Manufatto Edilizio

01. E' qualsiasi immobile risultante dall'attività realizzativa umana, artificialmente unito ad altri immobili, e in particolare al suolo, anche se a scopo transitorio.

Art. 29 - Unità Edilizia

01. E' qualsiasi manufatto edilizio coperto, isolato da strade e/o da altri spazi scoperti, ovvero separato da altri manufatti edilizi mediante elementi verticali che si elevano dalle fondamenta alla copertura, e che dispone di uno o più accessi liberi sulle strade o su altri spazi scoperti.

Art. 30 – Isolato

01. Si intende un complesso di edifici circondato da strade.

Art. 31 - Edificio Esistente ed Edificio Condonato

01. Per edificio esistente si intende quello legittimamente realizzato entro la data di entrata in vigore delle presenti norme e per il quale sia stata comunicata l'ultimazione dei lavori.

02. Per edificio condonato si intende quello che ha conseguito titolo abilitativo in sanatoria ai sensi delle varie normative sul condono edilizio o riferite ad accertamento di conformità ed, in tal caso, è assimilato all'edificio esistente.

Art. 32 - Edificio Residenziale

01. Si definisce edificio residenziale qualsiasi edificio la cui configurazione fisica, intesa come l'insieme delle caratteristiche strutturali e distributive, realizza un complesso di spazi costruiti, idoneo al prevalente uso abitativo, anche quando parti dello stesso possono essere utilizzate efficientemente per talune funzioni non abitative.

Art. 33– Sottotetto

01. Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo livello dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura.

Capo II: Definizioni particolari

Art. 34 - Elementi delle costruzioni e dello spazio urbano

01. *Terrazza*. Si definisce terrazza un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.

02. *Balcone*. Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto e sostenuto da mensola o a sbalzo.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

03. *Loggia*. Si definisce loggia una superficie coperta, compresa nella sagoma dell'edificio, che si apre direttamente all'esterno su un solo lato.
04. *Porticato*. Si definisce porticato uno spazio coperto con funzione di passaggio che ha almeno un lato aperto sull'esterno, delimitato da pilastri o colonne.
05. *Pergolato*. Serie di pergole ovvero intreccio di sostegni formati da intelaiature o graticciati realizzati con strutture leggere (legno o metallo) totalmente amovibili, per il sostegno di piante, realizzato in giardini e cortili di pertinenza di unità immobiliari e/o edifici.
06. *Veranda*. Si definisce veranda una loggia o un balcone chiuso da vetrate.
07. *Ballatoio*. Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso.
08. *Tettoia o pensilina*. Si definisce tettoia o pensilina una copertura posta a protezione dello spazio sottostante, che rimane aperto sui lati.
09. *Chiosco*. Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
10. *Gazebo*. Si definisce gazebo un manufatto da giardino o da terrazzo, aperto su tutti i lati, completamente amovibile.
11. *Superfetazione edilizia* Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso o anche dell'ambiente circostante. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente. Gli interventi edilizi, in conformità al presente RUEC, devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione.
12. *Soppalco*. Si intende per soppalco una struttura praticabile finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta un'altezza tale da consentire la parziale suddivisione orizzontale.

Capo III: Altezze e Distanze

Art.35. Piani fuori terra

01. E' il numero dei piani fuori terra del fabbricato, comunque utilizzabili.
02. I piani seminterrati verranno calcolati come piani interi se fuoriuscenti dal marciapiede o dal terreno circostante per oltre ml 1,50, compreso lo spessore del solaio.

Art.36. Altezza di piano

01. L'altezza di piano è la misura della distanza tra pavimento e pavimento tra i piani di un edificio.
02. Nel caso di soffitti inclinati o curvi, l'altezza è convenzionalmente intesa come altezza media.

Art.37. Altezza del fabbricato

01. L'altezza di un fabbricato è la media delle altezze, espresse in metri, dei vari fronti. Essa si misura dalla quota del marciapiede o del terreno circostante come derivante dalla sistemazione dello stesso, fino alla quota del solaio di copertura considerata per il calcolo volumetrico. Non sono ammessi riporti di terreno rispetto alle quote originarie, se non previsti dal progetto assentito.
02. Nel caso di coperture a tetto inclinato, la misurazione terminale deve avvenire fino alla quota di imposta del solaio inclinato. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza i volumi tecnici, le canne fumarie e le ciminiere, i tralicci per le antenne e per le linee elettriche. I piani seminterrati sono comunque computati nel calcolo dell'altezza per la parte emergente dal terreno.
03. Per le ulteriori agevolazioni riferite all'applicazione delle norme sul risparmio energetico, si rimanda al successivo art. 199 recante *Isolamento termico dell'involucro*.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

04. Nel caso di fabbricato addossato ad un terrapieno, l'altezza del fabbricato è calcolata con riferimento alla strada o terreno posto a quota inferiore.

05. L'altezza massima, Hmax, di un fabbricato è quella corrispondente al fronte più alto.

06. Nel caso di edifici contigui, l'altezza va verificata per ogni singolo edificio.

07. Nel caso di edifici a gradoni, l'altezza va verificata per ciascun corpo del fabbricato.

Art.38. Altezza di ciascun fronte di fabbricato

01. L'altezza di ciascun fronte del fabbricato si misura dalla quota del marciapiede o del terreno circostante come derivante dalla sistemazione dello stesso, fino alla quota del solaio di copertura considerata per il calcolo volumetrico.

02. Nel caso di terreno in pendenza, l'altezza viene misurata dalla quota di spiccatto che rappresenta la media aritmetica tra la quota più alta e la quota più bassa in corrispondenza della parete considerata per misura dell'altezza.

Art.39. Limiti di altezza degli edifici

01. Nelle zone omogenee A e B:

- nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, se per effetto della diversa distribuzione del volume nell'ambito della sagoma planimetrica esistente, si determini un incremento dell'altezza del fabbricato, la nuova altezza non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti;
- nei casi di nuove costruzioni l'altezza dei fabbricati è stabilita dalle NTA del PUC ovvero dai relativi PUA;
- per gli edifici pubblici esistenti, classificati standard, nei casi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento, la nuova altezza è fissata nel relativo planovolumetrico o nel progetto di opera pubblica.

02. Nelle zone omogenee C e D l'altezza dei nuovi fabbricati è stabilita dalle NTA del PUC ovvero dai relativi dai PUA.

03. Nella zona omogenea E:

- nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, se per effetto della diversa distribuzione del volume nell'ambito della sagoma planimetrica esistente si determini un incremento dell'altezza del fabbricato, la nuova altezza non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti laddove l'immobile è inserito in un isolato, ovvero, se trattati di edificio isolato, quella di mt. 7,50, fissata per le nuove costruzioni agricole;
- nel caso di nuove costruzioni agricole il limite di altezza è fissato in mt.7,50;
- per le nuove costruzioni a diversa destinazione l'altezza dei fabbricati è fissata dalle NTA del PUC ovvero dai relativi dai PUA.

04. Nelle zone omogenee F:

- per l'edificio esistente, non compreso nelle aree sottoposte a PUA, valgono le norme fissate dal comma 01 nei casi di ristrutturazione edilizia;
- per le nuove costruzioni l'altezza dei fabbricati è fissata dal planovolumetrico o dal PUA;
- per gli edifici pubblici esistenti, classificati standard, nei casi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento, la nuova altezza è fissata nel relativo planivolumetrico o nel progetto di opera pubblica.

Art.40. Distanze

01. La distanza tra fabbricati è quella che intercorre tra le loro sagome planimetriche misurata radialmente con archi di cerchio.

02. La distanza dai confini è quella che intercorre tra la sagoma planimetrica del fabbricato ed il confine di proprietà.

Art.41. Misura della Distanza

01. La distanza di un edificio da un altro edificio o dal confine si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non, con i criteri di cui ai precedenti articoli.

02. Per le misure delle distanze di cui al comma precedente debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, salvo diversa esplicita indicazione del PUC e delle relative NTA.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

Art.42. Distanza del fabbricato dal confine di proprietà

01. Nelle zone omogenee A e B:
 - nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione totale e ricostruzione fedele del fabbricato, la distanza di questo dal confine di proprietà è quella preesistente o quella maggiore derivante dalla diversa redistribuzione dei volumi nell'ambito della sagoma planimetrica esistente.
02. Nelle zone omogenee C e D:
 - la distanza minima dai confini dei nuovi fabbricati è fissata in ml 5.
03. Nella zona omogenea E:
 - nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione totale e ricostruzione fedele del fabbricato, la distanza di questo dal confine di proprietà è quella preesistente o quella maggiore derivante dalla diversa redistribuzione dei volumi nell'ambito della sagoma planimetrica esistente;
 - nel caso di nuove costruzioni agricole la distanza minima di queste dai confini di proprietà è fissata in ml 10;
 - nel caso di nuove costruzioni a diversa destinazione, la distanza minima di queste dai confini è fissata dalle NTA del PUC ovvero dai PUA e non può essere inferiore a ml 10.
04. Nella zona omogenea F:
 - per l'edificato esistente, non compreso nelle aree sottoposte a PUA, valgono le norme fissate dal comma 01 nei casi di ristrutturazione edilizia;
 - per le nuove costruzioni la distanza minima dai confini è fissata in ml 10.
05. Per gli edifici pubblici classificati standard le distanze dai confini sono quelle fissate nei relativi planivolumetrici o nei progetti di opera pubblica.

Art.43. Distanza tra fabbricati

01. Nelle zone omogenee A e B:
 - nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione totale e ricostruzione fedele del fabbricato, la distanza di questo da altri edifici è quella preesistente o quella maggiore derivante dalla diversa redistribuzione dei volumi nell'ambito dell'esistente sagoma planimetrica;
 - nel caso che per effetto della diversa redistribuzione dei volumi, l'altezza del fabbricato preesistente si incrementi, dovrà essere assicurata la distanza minima di ml 10 tra la parte di fabbricato costituente la maggiore altezza ed i fabbricati vicini;
 - nel caso di nuove costruzioni, la distanza minima di queste da altri edifici è fissata dalle NTA del PUC ovvero dai PUA e non può essere inferiore a ml 10.
02. Nelle zone omogenee C e D:
 - la distanza minima tra i nuovi fabbricati è fissata in ml 10;
 - nel caso che le pareti finestrate di edifici antistanti si fronteggino per uno sviluppo altimetrico superiore a ml 12, la distanza minima è pari all'altezza del fabbricato più alto.
03. Nella zona omogenea E:
 - nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione totale e ricostruzione fedele del fabbricato, la distanza di questo da altri fabbricati è quella preesistente o quella maggiore derivante dalla diversa redistribuzione dei volumi nell'ambito dell'esistente sagoma planimetrica;
 - nel caso che per effetto della diversa redistribuzione dei volumi, l'altezza del fabbricato preesistente si incrementi, dovrà essere assicurata la distanza minima di ml 10 tra la parte di fabbricato costituente la maggiore altezza ed i fabbricati vicini;
 - nel caso di nuove costruzioni agricole la distanza minima di queste dagli annessi rurali è fissata in ml 20;
 - nel caso di nuove costruzioni a diversa destinazione, la distanza minima di queste da altri fabbricati è fissata dalle NTA del PUC ovvero dai PUA e non può essere inferiore a ml 10.
04. Nella zona omogenea F:
 - per l'edificato esistente, non compreso nelle aree sottoposte a PUA, valgono le norme fissate dal comma 01 nei casi di ristrutturazione edilizia;
 - per le nuove costruzioni la distanza minima tra fabbricati è fissata in ml 10.
05. Per le nuove costruzioni disciplinate da PUA, possono essere stabiliti limiti di distanza diversi da quelli del presente articolo, fermo restando la distanza minima di ml 10 tra pareti finestrate.

Art.44. Riduzione delle Distanze

01. Le norme sulle distanze minime dai confini e da altri fabbricati, fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile per casi specifici, non si applicano per i seguenti manufatti e impianti:

- cabine elettriche;
- impianti tecnologici;
- autorimesse o box interrati;
- manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi;
- strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica;
- manufatti per la gestione dei pubblici servizi;
- vani ascensore, cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili;
- manufatti o impianti derivanti da adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da norme di legge;
- manufatti o impianti derivanti da adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici, in generale;
- costruzioni temporanee;
- portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, sia pubblici che gravati da servitù permanente di pubblico passaggio;
- manufatti pubblici di arredo urbano;
- manufatti indispensabili ai fini della protezione civile.

Art.45. Distanza del fabbricato dalla strada

01. Per distanza di un edificio dalla strada esistente s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma planovolumetrica e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata ed il ciglio stradale.

Art.46. Distanza del fabbricato dalla strada fuori dal centro abitato

01. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Nuovo Codice della Strada NCS, le distanze dei fabbricati e delle relative recinzioni dalle strade esistenti devono rispettare le norme fissate dal PUC.

02. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planovolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.

Art.47. Distanza del fabbricato dalle strade all'interno del centro abitato

01. All'interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada, la distanza dalle strade esistenti dei nuovi fabbricati, compresi nelle Aree di Trasformazione del PUC, non può essere inferiore a ml 4 (misura comprensiva dei marciapiedi), salvo distanze superiori fissate nei relativi PUA e fermo restante il rispetto delle vigenti norme sismiche in materia, oltre che eventuali previsioni di allineamento con cortine edilizie.

02. Per comprovate ragioni di ordine tecnico, i PUA relativi ad immobili compresi in ambiti di Ristrutturazione Urbanistica possono prevedere distanze inferiori a quella fissata nel precedente comma, fermo restante, comunque, il rispetto delle vigenti norme sismiche e quelle dettate dal Nuovo Codice della Strada NCS.

03. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente è ammessa la distanza preesistente o quella maggiore derivante dalla redistribuzione dei volumi del fabbricato nell'ambito dell'esistente sagoma planimetrica.

TITOLO III
DESTINAZIONI D'USO E CATEGORIE DI INTERVENTO

Capo I: Destinazioni funzionali e Mutamento d'uso

Art.48. Categorie Funzionali

01. Nel presente Capo vengono definite, raggruppandole omogeneamente in Categorie Funzionali, le destinazioni d'uso previste dal PUC.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

02. Le categorie funzionali, conformemente al DPR n. 380/2001 e smi, vengono elencate di seguito con le rispettive destinazioni:

Categoria A - residenziale:

A1: abitazioni;

A2: uffici e studi privati(*);

(* in fabbricati a prevalente destinazione residenziale;

A3: abitazioni di tipo collettivo (collegi, convitti, centri per anziani, ecc.);

A4: abitazioni agricole pertinenti al fondo.

Categoria T - turistico ricettiva:

T1: alberghi, residenze turistico alberghiere, pensioni;

T2: strutture ricettive extralberghiere (LRC n. 17/2001 e smi);

T3: centri congressuali;

T4: attrezzature per lo sport, il tempo libero e lo spettacolo;

T5: strutture turistico rurali, agriturismo.

Categoria P - produttiva e direzionale:

P1: edifici ed impianti produttivi;

P2: laboratori per arti e mestieri, artigianato di servizio;

P3: uffici e studi privati (**);

(**) uffici e studi privati di grande dimensione e/o edifici monofunzionali;

P4: uffici pubblici di Enti o pubbliche amministrazioni;

P5: edifici o parti di edifici per attività direzionali scuole e laboratori scientifici;

P6: circoli ricreativi e culturali, biblioteche, musei;

P7: banche, uffici postali, altri uffici aperti al pubblico;

P8: case di cura ed attrezzature sanitarie.

Categoria C - commerciale:

C1: esercizi commerciali di vicinato;

C2: medie strutture di vendita;

C3: grandi strutture di vendita e centri commerciali;

C4: pubblici esercizi, inclusi gli impianti di distribuzione di carburante con annessi accessori (bar, lavaggi, officine riparazioni meccaniche, ecc.);

C5: autorimesse private non pertinenti, autosilos, parcheggi aperti al pubblico.

Categoria R - rurale:

R1: annessi agricoli pertinenti al fondo;

R2: impianti produttivi agricolo – alimentari; serre

R3: impianti per l'allevamento del bestiame e lavorazioni connesse.

03. I locali non pertinenti, classificati nella categoria catastale “C2 depositi e magazzini” non hanno alcun carico insediativo e, cioè, non determinano alcun fabbisogno di correlati standard urbanistici (carico urbanistico indotto). Essi, quindi, non sono inseriti in alcuna delle categorie funzionali previste dal vigente RUEC. Conseguentemente, in caso di diverso utilizzo di tali locali (con o senza opere edilizie) tale da far inquadrare detti locali in una delle categorie funzionali previste dal RUEC, il predetto diverso utilizzo determina “mutamento di destinazione d’uso” e, quindi, induce standard urbanistici correlati. Gli standard correlati dovranno, quindi, essere totalmente determinati ex novo in relazione alla nuova destinazione dei locali.

04. La “Tabella di raffronto” di seguito riportata sarà utilizzata per verificare la variazione di Carico Urbanistico eventualmente indotta da interventi comportanti mutamenti di destinazione d’uso; tanto anche in osservanza di quanto previsto dal citato art. 23-ter del DPR n. 380/01 e smi oltre che dell’art. 2 della LRC n.19/2001.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

TABELLA DI RAFFRONTO tra
CATEGORIE FUNZIONALI del DPR 380/01 – DESTINAZIONI D'USO del PUC – CATEGORIE CATASTALI

Categorie funzionali	Destinazioni d'uso PUC	Descrizione Destinazione PUC	Categorie catastali	Descrizione catastale
residenziale	A1	abitazioni	A1	abitazione signorile
			A2	abitazione di tipo civile
			A3	abitazione di tipo economico
			A4	abitazione di tipo popolare
			A5	abitazione di tipo ultrapolare
			A7	abitazione in villini
			A8	abitazione in ville
A11	abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi			
A2	uffici e studi privati (*)	A10	uffici e studi privati	
A3	abitazioni collettive (collegi, centri per anziani)	B1	collegi, convitti, ospizi	
A4	abitazioni agricole pertinenti al fondo	A6	abitazioni di tipo rurale	
turistico ricettiva	T1	alberghi, residenze turistico alberghiere, pensioni	D2	alberghi e pensioni
	T2	strutture ricettive extralberghiere (LRC 17/2001 e smi)	varie	varie
	T3	centri congressuali	D2/D8	alberghi e pensioni / fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze.
	T4	attrezzature per lo sport, il tempo libero e lo spettacolo, multisale	D3/D6	teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili - fabbricati e locali per esercizi sportivi
	T5	strutture turistico rurali, agriturismi	A6/D10	abitazione rurale; fabbricati per funzioni produttive connesse al fondo
produttiva edirezionale	P1	edifici ed impianti produttivi	D1	opifici
	P2	laboratori per arti e mestieri, artigianato di servizio	C3	laboratori per arti e mestieri
	P3	uffici e studi privati (**)	A10	uffici e studi privati
	P4	uffici pubblici di Enti o pubbliche amministrazioni	B4	uffici pubblici
	P5	edifici o parti di edifici per attività direzionali, scuole e laboratori scientifici	B5	scuole e laboratori scientifici
	P6	circoli ricreativi e culturali, biblioteche, musei	B4	biblioteche, musei, gallerie
	P7	banche, uffici postali, altri uffici aperti al pubblico	D5	istituti di credito, cambio e assicurazione
	P8	case di cura ed attrezzature sanitarie	D4	case di cura ed ospedali
commerciale	C1	esercizi commerciali di vicinato	C1/C2	negozi e botteghe / magazzini e locali di deposito
	C2	medie strutture di vendita	C1/C2	negozi e botteghe / magazzini e locali di deposito
	C3	grandi strutture di vendita e centri commerciali	C1/C2	negozi e botteghe / magazzini e locali di deposito
	C4	pubblici esercizi, inclusi gli impianti di distribuzione di carburante con annessi accessori (bar, lavaggi, officine riparazioni meccaniche, ecc.)	C1/C2	negozi e botteghe / magazzini e locali di deposito
	C5	autorimesse private non pertinenti, autosilos, parcheggi aperti al pubblico	C6	rimesse, autorimesse
rurale	R1	annessi agricoli pertinenti al fondo	D10	fabbricati per funzioni produttive connesse al fondo
	R2	impianti produttivi agricolo – alimentari; serre	D10	fabbricati per funzioni produttive connesse al fondo
	R3	impianti per l'allevamento del bestiame e lavorazioni connesse	D10	fabbricati per funzioni produttive connesse al fondo

(*) in fabbricati a prevalente destinazione residenziale;

(**) uffici e studi privati di grande dimensione e/o edifici monofunzionali.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

Oltre a tali categorie funzionali, coerenti con quanto disposto dall'art. 23-ter del DPR n. 380/01 e smi, si individuano le categorie URB1 e URB2 riferite, rispettivamente, alle Urbanizzazioni Primarie e Secondarie, come definite dall'art. 4 della L. 847/1964:

URB1: opere di urbanizzazione primaria

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;
- g-bis) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione di cui agli artt. 87 e 88 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al DLgs n. 259/2003 e smi, e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda larga e ultra-larga effettuate anche all'interno degli edifici;
- h) impianti cimiteriali.

URB2: opere di urbanizzazione secondaria

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie; nelle strutture sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate, ai sensi dell'art. 266, comma 1 del DLgs n. 152/2006.
- h) Aree verdi di quartiere

Capo II: Usi consentiti nelle Zone omogenee del PUC

Art.49. Usi consentiti nella zona A

01. Sono consentite, nell'ambito delle diverse categorie funzionali come sopra definite, le seguenti destinazioni d'uso degli edifici:

Destinazioni residenziali: A1, A2, A3.

Destinazioni turistico ricettive: T1, T2, T3, T4.

Destinazioni produttive e direzionali: P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8.

Destinazioni commerciali: C1, C4 (esclusi gli impianti di distribuzione di carburante), C5.

Infrastrutture e servizi: URB1 e URB2.

02. Nel caso i locali di unità immobiliari non abbiano le caratteristiche specificate nel successivo periodo del presente comma, è vietato l'uso residenziale dei piani seminterrati e interrati; per questi piani sono consentiti tutti gli altri usi, con esclusione di quelli vietati da specifiche disposizioni di legge, e previa autorizzazione rilasciata dal competente organo o ufficio, ove necessaria, a condizione che siano garantite le condizioni igienico-sanitarie e di tutela e salvaguardia dei lavoratori prescritte dalla specifica normativa di settore. Solo per i locali di unità immobiliari esistenti alla data di approvazione del PUC che non ricadano in aree dichiarate a rischio/pericolosità elevata o molto elevata ai sensi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, può essere concesso l'uso residenziale dei locali stessi al piano seminterrato sempre che risultino soddisfatte contemporaneamente le seguenti condizioni:

- a) il lato di accesso al locale deve essere completamente fuori terra e sopraelevato dalla quota esterna di almeno 15 cm;
- b) l'intradosso della copertura del locale deve superare di almeno m 1,50 il livello medio della più alta sistemazione esterna;
- c) l'accesso deve essere garantito da area scoperta privata;
- d) debbono essere rispettate tutte le condizioni riferite all'aerazione dei locali ed all'isolamento dall'umidità sia per il pavimento che per le pareti laterali oltre ad essere soddisfatti tutti i requisiti richiesti per l'agibilità dei locali stessi.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

03. Per i locali seminterrati o interrati è ammesso il cambio di destinazione d'uso o il mutamento di modalità d'uso esclusivamente con l'osservanza dei predetti requisiti.

Art.50. Usi consentiti nella zona B

01. Sono consentite, nell'ambito delle diverse categorie funzionali come sopra definite, le seguenti destinazioni d'uso degli edifici:

Destinazioni residenziali: A1, A2, A3.

Destinazioni turistico ricettive: T1, T2, T3, T4.

Destinazioni produttive e direzionali: P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8.

Destinazioni commerciali: C1, C2, C4 (esclusi gli impianti di distribuzione di carburante), C5.

Infrastrutture e servizi: URB1 e URB2.

02. Nel caso i locali di unità immobiliari non abbiano le caratteristiche specificate nel successivo periodo del presente comma, è vietato l'uso residenziale dei piani seminterrati e interrati; per questi piani sono consentiti tutti gli altri usi, con esclusione di quelli vietati da specifiche disposizioni di legge, e previa autorizzazione rilasciata dal competente organo o ufficio, ove necessaria, a condizione che siano garantite le condizioni igienico-sanitarie e di tutela e salvaguardia dei lavoratori prescritte dalla specifica normativa di settore. Solo per i locali di unità immobiliari esistenti alla data di approvazione del PUC che non ricadano in aree dichiarate a rischio/pericolosità elevata o molto elevata ai sensi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, può essere concesso l'uso residenziale dei locali stessi al piano seminterrato sempre che risultino soddisfatte contemporaneamente le seguenti condizioni:

- a) il lato di accesso al locale deve essere completamente fuori terra e sopraelevato dalla quota esterna di almeno 15 cm;
- b) l'intradosso della copertura del locale deve superare di almeno m 1,50 il livello medio della più alta sistemazione esterna;
- c) l'accesso deve essere garantito da area scoperta privata;
- d) debbono essere rispettate tutte le condizioni riferite all'aerazione dei locali ed all'isolamento dall'umidità sia per il pavimento che per le pareti laterali oltre ad essere soddisfatti tutti i requisiti richiesti per l'agibilità dei locali stessi.

03. Per i locali seminterrati o interrati è ammesso il cambio di destinazione d'uso o il mutamento di modalità d'uso esclusivamente con l'osservanza dei predetti requisiti.

Art.51. Usi consentiti nelle zone C

01. Sono consentite, nell'ambito delle diverse categorie funzionali come sopra definite, le seguenti destinazioni d'uso degli edifici:

Destinazioni residenziali: A1, A2, A3.

Destinazioni turistico ricettive: T1, T2, T3, T4.

Destinazioni produttive e direzionali: P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8.

Destinazioni commerciali: C1, C2, C4 (esclusi gli impianti di distribuzione di carburante), C5.

Infrastrutture e servizi: URB1 e URB2.

02. Nel caso i locali di unità immobiliari non abbiano le caratteristiche specificate nel successivo periodo del presente comma, è vietato l'uso residenziale dei piani seminterrati e interrati; per questi piani sono consentiti tutti gli altri usi, con esclusione di quelli vietati da specifiche disposizioni di legge, e previa autorizzazione rilasciata dal competente organo o ufficio, ove necessaria, a condizione che siano garantite le condizioni igienico-sanitarie e di tutela e salvaguardia dei lavoratori prescritte dalla specifica normativa di settore. Solo per i locali di unità immobiliari esistenti alla data di approvazione del PUC che non ricadano in aree dichiarate a rischio/pericolosità elevata o molto elevata ai sensi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, può essere concesso l'uso residenziale dei locali stessi al piano seminterrato sempre che risultino soddisfatte contemporaneamente le seguenti condizioni:

- a) il lato di accesso al locale deve essere completamente fuori terra e sopraelevato dalla quota esterna di almeno 15 cm;
- b) l'intradosso della copertura del locale deve superare di almeno m 1,50 il livello medio della più alta sistemazione esterna;
- c) l'accesso deve essere garantito da area scoperta privata;
- d) debbono essere rispettate tutte le condizioni riferite all'aerazione dei locali ed all'isolamento dall'umidità sia per il pavimento che per le pareti laterali oltre ad essere soddisfatti tutti i requisiti richiesti per l'agibilità dei locali stessi.

03. Per i locali seminterrati o interrati è ammesso il cambio di destinazione d'uso o il mutamento di modalità d'uso esclusivamente con l'osservanza dei predetti requisiti.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

Art.52. Usi consentiti nelle zone D

01. Sono consentite, nell'ambito delle diverse categorie funzionali come sopra definite, le seguenti destinazioni d'uso degli edifici:

Destinazioni turistico ricettive: T1, T2, T3, T4.

Destinazioni produttive e direzionali: P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8.

Destinazioni commerciali: C1, C2, C3, C4, C5.

Infrastrutture e servizi: URB1 e URB2.

03. E' escluso l'insediamento di qualsiasi attività riconducibile alla categoria funzionale Residenziale, a meno dell'eventuale alloggio del custode nel limite di mq 60 di SLS.

04. E' facoltà dell'Amministrazione escludere insediamenti produttivi costituenti pericolo o danno per la salute pubblica e privata, nonché attività costituenti detrimento paesaggistico e al decoro urbano (come ad esempio: depositi a cielo aperto, discariche di materiali anche temporanee, ricoveri a cielo aperto di automezzi, ecc.).

Art.53. Usi consentiti nelle zone E1

01. Sono classificate E1 le aree destinate prevalentemente ad uso agricolo con possibilità di insediamento ed espletamento di funzioni ulteriori, compatibile con la funzione prevalente.

02. Nella zona "E1" sono consentite, nell'ambito delle diverse categorie funzionali come sopra definite, le seguenti destinazioni d'uso degli edifici:

Destinazioni residenziali: A2, A4.

Destinazioni turistico ricettive: T5.

Destinazioni rurali: R1, R2, R3.

Infrastrutture e servizi: URB1 e URB2.

03. Nel caso i locali di unità immobiliari non abbiano le caratteristiche specificate nel successivo periodo del presente comma, è vietato l'uso residenziale dei piani seminterrati e interrati; per questi piani sono consentiti tutti gli altri usi, con esclusione di quelli vietati da specifiche disposizioni di legge, e previa autorizzazione rilasciata dal competente organo o ufficio, ove necessaria, a condizione che siano garantite le condizioni igienico-sanitarie e di tutela e salvaguardia dei lavoratori prescritte dalla specifica normativa di settore. Solo per i locali di unità immobiliari esistenti alla data di approvazione del PUC che non ricadano in aree dichiarate a rischio/pericolosità elevata o molto elevata ai sensi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, può essere concesso l'uso residenziale dei locali stessi al piano seminterrato sempre che risultino soddisfatte contemporaneamente le seguenti condizioni:

a) il lato di accesso al locale deve essere completamente fuori terra e sopraelevato dalla quota esterna di almeno 15 cm;

b) l'intradosso della copertura del locale deve superare di almeno m 1,50 il livello medio della più alta sistemazione esterna;

c) l'accesso deve essere garantito da area scoperta privata;

d) debbono essere rispettate tutte le condizioni riferite all'aerazione dei locali ed all'isolamento dall'umidità sia per il pavimento che per le pareti laterali oltre ad essere soddisfatti tutti i requisiti richiesti per l'agibilità dei locali stessi.

04. Per i locali seminterrati o interrati è ammesso il cambio di destinazione d'uso o il mutamento di modalità d'uso esclusivamente con l'osservanza dei predetti requisiti.

Art.54. Usi consentiti nelle zone E2

01. Nella zona "E2" sono consentite, nell'ambito delle diverse categorie funzionali come sopra definite, le seguenti destinazioni d'uso degli edifici:

Destinazioni residenziali: A4.

Destinazioni turistico ricettive: T5.

Destinazioni rurali: R1, R2, R3.

Infrastrutture e servizi: URB1 e URB2.

02. Nel caso i locali di unità immobiliari non abbiano le caratteristiche specificate nel successivo periodo del presente comma, è vietato l'uso residenziale dei piani seminterrati e interrati; per questi piani sono consentiti tutti gli altri usi, con esclusione di quelli vietati da specifiche disposizioni di legge, e previa autorizzazione rilasciata dal competente organo o ufficio, ove necessaria, a condizione che siano garantite le condizioni igienico-sanitarie e di tutela e salvaguardia dei lavoratori prescritte dalla specifica normativa di settore. Solo per i locali di unità immobiliari esistenti alla data di approvazione del PUC che non ricadano in aree dichiarate a rischio/pericolosità

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

elevata o molto elevata ai sensi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, può essere concesso l'uso residenziale dei locali stessi al piano seminterrato sempre che risultino soddisfatte contemporaneamente le seguenti condizioni:

- a) il lato di accesso al locale deve essere completamente fuori terra e sopraelevato dalla quota esterna di almeno 15 cm;
- b) l'intradosso della copertura del locale deve superare di almeno m 1,50 il livello medio della più alta sistemazione esterna;
- c) l'accesso deve essere garantito da area scoperta privata;
- d) debbono essere rispettate tutte le condizioni riferite all'aerazione dei locali ed all'isolamento dall'umidità sia per il pavimento che per le pareti laterali oltre ad essere soddisfatti tutti i requisiti richiesti per l'agibilità dei locali stessi.

03. Per i locali seminterrati o interrati è ammesso il cambio di destinazione d'uso o il mutamento di modalità d'uso esclusivamente con l'osservanza dei predetti requisiti.

Art.55. Usi consentiti nelle zone F

01. Nelle zone F le destinazioni d'uso sono fissate dal PUC in relazione alle specifiche funzioni da ciascuna zona assolte.

Capo III: Mutamento d'uso

Art.56. Mutamento d'uso

01. Si definisce mutamento d'uso qualsiasi azione umana produttiva di modificazione dell'utilizzazione in atto di un immobile che comporta il passaggio da una categoria di destinazione d'uso ad una differente. Esso è ottenibile con o senza opere edili.

02. Il passaggio da un uso ad un altro, nell'ambito della stessa categoria funzionale, non costituisce cambio d'uso nel senso che è da intendersi non urbanisticamente rilevante ai sensi dell'art. 23 ter, comma 1, del DPR 380/01 e smi.

03. Il mutamento d'uso di un immobile deve, in ogni caso, avvenire nel rispetto delle destinazioni funzionali ammesse per le varie zone omogenee, attraverso le categorie di intervento edilizio fissate dal presente RUEC.

04. Il cambio di destinazione d'uso, indipendentemente se ottenuto attraverso la trasformazione fisica dell'immobile, laddove comporti incremento del carico urbanistico, deve essere subordinato al contemporaneo reperimento degli standard previsti per legge, ovvero alla monetizzazione degli stessi.

Art.57. Frazionamento senza cambio di destinazione d'uso

01. I frazionamenti o gli accorpamenti di unità immobiliari senza mutamento della destinazione d'uso degli immobili non comportano incremento del carico urbanistico.

02. I mutamenti di destinazione d'uso, se compatibili con quelli previsti nella zona omogenea di appartenenza, e che riguardino una superficie non superiore al 30% di quella dell'unità immobiliare e i 30 mq, non sono assoggettati ad alcun provvedimento autorizzativo laddove intervengano senza frazionamento della stessa unità immobiliare e se le destinazioni d'uso sono tra loro compatibili e, comunque, nel rispetto di quanto previsto dal DPR 380/01.

03. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del DLgs 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei Beni Culturali.

04. Qualora un'area, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di realizzare nuovi interventi modificativi dello stato dei luoghi, alle costruzioni esistenti devono comunque corrispondere le superfici e le dotazioni prescritte di standard per i nuovi interventi. In caso contrario il frazionamento non è autorizzabile e non possono essere assentite ulteriori trasformazioni dell'area.

Capo IV: Categorie d'intervento

Art.58. Cat. A - Manutenzione ordinaria

01. Sono interventi di manutenzione ordinaria e, pertanto, liberamente eseguibili, previa comunicazione al Comune, quelli consistenti in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

02. Sono, tra l'altro, da considerarsi opere di manutenzione ordinaria le seguenti opere interne elencate a titolo esemplificativo:

- la demolizione e/o ricostruzione totale o parziale dei pavimenti, rivestimenti, intonaci e loro coloritura;
- il rifacimento e/o la sostituzione di infissi interni ed esterni;
- la riparazione e/o sostituzione di impianti per servizi accessori, come quello idraulico, fognario, gas, di allontanamento delle acque meteoriche, di illuminazione, di ventilazione e condizionamento, di apparecchi sanitari, canne fumarie e relative opere connesse sempre che non comportino la creazione di nuovi volumi tecnici;
- gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

03. Sono da considerarsi manutenzione ordinaria le seguenti opere esterne, elencate a titolo esemplificativo:

- la costruzione o l'installazione di griglie alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti; pluviali, grondaie, frontalini di balconi; impermeabilizzazioni; elementi d'arredo per terrazzi e giardini fino ad un'altezza di ml.1,80; sondaggi relativi a verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche;
- il rifacimento di: coperture, compresa la revisione del manto di tegole, dell'orditura e la posa in opera di guaine impermeabili; pavimentazioni esterne, sulla medesima area senza modifica dei materiali; tinteggiature di edifici con il colore preesistente; canne fumarie, di aspirazione e camini senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti e relative opere connesse; grondaie, pluviali, canne e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, elementi tecnologici.

04. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative, fermo restando l'obbligo di comunicazione al Comune prima dell'inizio dei lavori e, quando necessaria, la richiesta di autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico o altri adempimenti previsti da specifiche leggi di settore, quali, ad esempio, le modalità di smaltimento dei rifiuti.

05. Per gli immobili sottoposti alle disposizioni del DLgs n.42/2004 in materia di Beni Culturali e Ambientali, gli interventi di manutenzione ordinaria consentiti sono quelli di cui al presente articolo purchè non investano le parti decorative dell'edificio e non comportino modifiche della tipologia dei materiali originari né dei colori.

Art.59. Cat. B - Manutenzione straordinaria

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purchè non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

02. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- a. rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferme restando le quote di colmo e dei fronti;
- b. griglie per ventilare vani interrati sia orizzontali che verticali;
- c. demolizione e sostituzione dei solai nel rispetto delle quote originarie di calpestio;

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

- d. adeguamento dello spessore delle murature, delle coperture e dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica da effettuarsi all'interno dell'involucro del fabbricato;
- e. rifazione totale delle finiture esterne e tinteggiatura, con modificazione di materiale e di coloriture;
- f. installazione e sostituzione di cancelli, vetrine e portoni, aventi caratteristiche diverse da quelli preesistenti.
- g. realizzazione di soppalchi che non determinino aumento di superficie utile Su (altezza libera non superiore a ml 1,80). Non sono considerati aumento di Su nelle tipologie industriali o di magazzino, le strutture metalliche autoportanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i corselli di servizio fino ad una larghezza massima di ml 1,80 e le strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici;
- h. sotto-murazioni;
- i. muri di sostegno e di contenimento;
- j. muri di cinta, recinzioni, cancellate e pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modificazione dei materiali e delle tipologie;
- k. pensiline su edifici esistenti, a copertura di balconi o terrazzi, con aggetto non superiore a ml 1,50 e con materiali del medesimo tipo e colore di quelli esistenti;
- l. prolungamento di cornicione di fabbricato esistente con aggetto complessivo rispetto al filo del fabbricato non superiore a ml 1,50;
- m. pergolati;
- n. impianti tecnologici e volumi tecnici ($h \leq 1,80$ ml e $SLS \leq 1$ mq);
- o. nuove canne fumarie esterne;
- p. condotte di esalazione e aerazione;
- q. vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;
- r. scale esterne di sicurezza aperte e scoperte;
- s. accessi carrai e loro modificazione;
- t. consolidamento e rifacimento parziale delle murature anche previa demolizione, comprese le strutture portanti perimetrali, fino a un massimo del 50% dell'intero edificio;
- u. pannelli fonoassorbenti, solari e fotovoltaici e opere di mitigazione estetica di stretta pertinenza del fabbricato o dell'alloggio;
- v. installazione di doppi infissi qualora l'intervento non contrasti con le caratteristiche ed il decoro dell'edificio.

03. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono sottoposti a Comunicazione di Inizio dei Lavori (CIL) in accordo con quanto disposto dall'art. 6, comma 2 e seguenti, del DPR 380/01 e smi anche quando riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela, previa acquisizione dei pareri e/o delle autorizzazioni degli enti preposti alla tutela del vincolo.

04. Rientrano nella categoria della manutenzione straordinaria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici di $h \leq 1,80$ ml e $SLS \leq 1$ mq;

Art.60. Cat. C1 - Restauro

01. La complessità dell'opera di restauro e la molteplicità delle situazioni possibili sconsigliano di elencare tassativamente, in via generale e preventiva, le singole categorie di lavoro da ammettere o vietare. E', infatti, evidente come l'articolazione degli interventi occorrenti sia effettivamente rilevabile soltanto nell'ambito di un adeguato progetto. La stessa intensità di tutela e, quindi, l'esigenza di conservazione dovrà essere graduata sulla base delle effettive necessità, al fine di conseguire la migliore conservazione dei manufatti e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, spaziali e distributive.

02. Sono, dunque, compresi nella categoria del *restauro* gli interventi rivolti a garantire l'integrità materiale dell'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

03. Nella categoria rientrano, tra l'altro: l'adeguamento alla normativa antisismica, le mutazioni di destinazioni d'uso, le modifiche interne che risultino compatibili con il manufatto.

04. Relativamente agli edifici per i quali è prevista la categoria del "restauro", il relativo progetto, da redigere con la metodologia e gli approfondimenti propri del restauro scientifico, dovrà dimostrare la compatibilità delle scelte prefigurate e delle destinazioni d'uso previste con le esigenze di tutela del bene.

05. I progetti di restauro, per gli edifici per i quali è prevista tale categoria e per i quali sia intervenuta la dichiarazione di interesse culturale di cui all'art. 13 del DLgs n° 42/04 e smi o appartenenti allo Stato, alle

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

Regioni, agli altri Enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico e la cui esecuzione risalga ad oltre 70 anni, devono essere preventivamente approvati dalle competenti Soprintendenze. Queste ultime possono imporre modifiche e varianti rivolte a garantire migliori condizioni di tutela dell'edificio.

06. Gli interventi di restauro sono sottoposti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), nella generalità dei casi.

Art.61. Cat. C2 - Risanamento conservativo e ripristino

01. Sono compresi nella categoria del risanamento conservativo e ripristino gli interventi rivolti ad assicurare la conservazione della morfologia e dell'impianto tipologico degli edifici, pur consentendo la realizzazione di quelle opere che concorrono a garantire condizioni di funzionalità e di reale utilizzo degli stessi.

02. Gli interventi di risanamento dovranno, comunque, garantire la conservazione degli elementi esterni (facciate, partiture, androni, cortili, ecc.) e delle caratteristiche tipologiche, strutturali e funzionali degli edifici. Sono consentite eventuali modifiche delle aperture sempre che le stesse non siano in contrasto con la morfologia e la struttura dell'edificio.

03. In casi particolari gli interventi potranno spingersi fino al *ripristino tipologico* qualora, le condizioni dell'immobile, da documentare adeguatamente, lo richiedano.

04. Nella categoria rientrano, tra l'altro: l'adeguamento alla normativa antisismica, le mutazioni di destinazioni d'uso, le modifiche interne delle unità immobiliari che risultino compatibili con il manufatto.

05. Gli interventi di risanamento conservativo sono sottoposti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), nella generalità dei casi.

Art.62. Cat. D - Ristrutturazione edilizia e Ristrutturazione urbanistica

01. Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente. Se per effetto della diversa distribuzione del volume e della sagoma si determina un incremento dell'altezza del fabbricato, la nuova altezza non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti.

02. Sono comprese nella categoria della ristrutturazione edilizia le opere rivolte al ridisegno, anche innovativo, delle facciate dei fabbricati. Tali interventi possono contemplare anche la realizzazione di *verande* limitatamente alla protezione di balconi esistenti, esclusivamente nei casi disciplinati dal successivo articolo 167.

03. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art.63. Nuova costruzione

01. Sono così definiti tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non compresi tra quelli relativi al patrimonio edilizio esistente.

02. Sono, comunque, da considerarsi tali:

- a) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera f) del DPR 380/01;
- b) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
- c) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- d) la realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;
- f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- h) le opere di viabilità poderal e di bonifica, le strade private;
- i) i chioschi e i gazebo;
- l) gli impianti tecnologici e volumi tecnici, ($h > 1,80$ ml e $SLS > 1$ mq);
- m) la costruzione di pensiline, sporti, balconi e similari di profondità maggiore di ml 1,50;
- n) le attrezzature sportive e piscine in lotti liberi;
- o) ricostruzione di immobili parzialmente diruti allorché sia desumibile la consistenza del fabbricato attraverso una lettura di elementi fisici ancora presenti in loco, integrata da documentazione storica, fotografica e catastale.

TITOLO IV
LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Capo I: Piani Urbanistici Attuativi

Art.64. Generalità

01. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono strumenti con i quali il Comune provvede a dare attuazione alle previsioni del PUC.
02. I PUA, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:
- piani particolareggiati (PP) e i piani di lottizzazione (PdL) di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28;
 - piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
 - piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (PIP) di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27;
 - programmi integrati di intervento (PII) di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n. 26;
 - piani di recupero (PdR) di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
 - programmi di recupero urbano (PRU) di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493.
03. Il PUA deve essere redatto nel rispetto degli indici, dei parametri, delle destinazioni, del carico urbanistico e delle previsioni di standard fissati dal PUC.
04. L'approvazione dei PUA non può, pertanto, comportare variante al PUC. A tal fine non costituiscono varianti al PUC:
- a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e conseguenti variazioni dei parametri;
 - b) la precisazione di tracciati viari e lo spostamento di tratti di essi per l'esatta rispondenza alle regole tecniche di progettazione delle strade, e/o per il migliore adeguamento allo stato dei luoghi, e/o per motivi idrogeologici, e/o per utilizzare e/o migliorare i collegamenti con la viabilità esistente, fermo restando la disponibilità in capo al soggetto attuatore delle aree interessate che a tal fine, se esterne al Comparto, non generano DEP;
 - c) le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
 - d) le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

- e) la diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi, laddove in fase di PUC siano già zonizzate le AT;
- f) eventuali trasferimenti di edificato dalle aree AT alle aree AS, ove tanto si renda necessario al fine di una migliore organizzazione urbana, e sempre che tanto non comporti un decremento degli standard previsti; in tal caso il PUA va esteso anche alle AS;
- g) la variazione dell'indice urbanistico a seguito dell'accertamento degli effettivi diritti edificatori;
- h) discostamenti dalle percentuali fissate dal PUC per le destinazioni d'uso delle AT non superiori al 5%.

05. L'adozione delle modifiche di cui alla precedente lettera c) è motivata dal Comune, al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.

06. L'Amministrazione Comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai PUA.

Art.65. Contenuto dei PUA

01. Il PUA deve essere elaborato nel rispetto degli indici e delle destinazioni funzionali fissati dal PUC per la relativa area di trasformazione urbanistica e va predisposto nelle opportune scale di rappresentazione; è composto dagli elaborati prescritti dalle normative nazionali e regionali per i piani attuativi ed ha i contenuti di cui al punto successivo risultando corredato dagli studi previsti per legge, tra cui le indagini geologiche-tecniche e geognostiche, la relazione relativa alla rumorosità ambientale in coerenza con le "Linee guida regionali" (DGRC n°2436/2003), nonché da schema di convenzione disciplinante i rapporti tra i soggetti attuatori ed il Comune.

02. Il PUA deve determinare la forma ed il carattere dello spazio pubblico, gli usi generali, la morfologia e la tipologia architettonica, i monumenti e gli elementi rappresentativi dell'identità collettiva. Esso, pertanto, deve indicare:

- la rete viaria, esistente e di progetto, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali illustranti le caratteristiche fondamentali della rete stessa;
- le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti;
- la posizione degli edifici di progetto con indicazione delle altezze, tipologie e destinazioni;
- i profili regolatori, di cui almeno due perpendicolari;
- schizzi, abbozzi, rendering individuanti gli elementi caratteristici dello spazio urbano, con particolare riferimento a quello pubblico.

03. Gli elaborati del PUA, in maniera specifica, sono quelli definiti dalle norme vigenti e dalla modulistica predisposta dal competente Ufficio.

Art.66. Procedimento di formazione dei PUA

01. I PUA sono redatti, in ordine prioritario:

- a) dal Comune;
- b) dalle Società di Trasformazione Urbana;
- c) dai Proprietari, con oneri a loro carico nei casi previsti dal PUC;
- d) dal Comune, se i privati, tenuti alla redazione dei PUA a proprie cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da queste previsti. In tal caso il Comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti.

02. Resta a cura del Comune la redazione dei PUA se la stessa Amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

Art.67. Formazione del PUA di iniziativa privata - valutazione preventiva

01. Al fine della valutazione preventiva delle previsioni del PUA è facoltà del proponente produrre apposita richiesta.

Art.68. Convenzione

01. Gli schemi di convenzione prescritti per gli strumenti urbanistici preventivi di iniziativa privata dovranno inoltre prevedere:

- l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree nelle AT;
- l'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nelle AT;
- l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

- l'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
- la cessione gratuita delle AS, AV e AT_ERP, se comprese nel comparto;
- l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall'Amministrazione Comunale in base alla convenzione stessa;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
- la quota di edilizia convenzionata che si intende realizzare nelle Aree di Trasformazione prevalentemente residenziali (ATR).

Art.69. Procedimento per l'approvazione del PUA di Iniziativa Privata

01. Entro sessanta giorni dalla presentazione del PUA, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, verifica la completezza della documentazione e può chiedere una sola volta, entro venti giorni dalla presentazione della richiesta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità del Comune ovvero non possano essere dallo stesso acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione.

02. Il Responsabile del Procedimento trasmette copia del PUA ad eventuali altri Settori Comunali competenti, agli Enti terzi preposti alla tutela di eventuali vincoli di natura paesaggistico-ambientale, archeologici e idrogeologici, etc. Per l'acquisizione dei pareri può anche indire conferenza dei servizi alla quale è invitato a partecipare il Proponente.

03. Qualora il Responsabile del procedimento, pur essendo la documentazione presentata completa, ritenga necessario apportare modificazioni al progetto presentato, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il tempo che residua resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

04. Entro il termine complessivo dell'istruttoria, dovrà essere predisposto anche lo schema di convenzione urbanistica, avvalendosi degli schemi in uso al Comune.

05. L'Amministrazione Comunale, in accordo con il Regolamento di Attuazione Regionale per il Governo del Territorio n. 5 del 04 agosto 2011, verifica, prima dell'adozione, che il PUA sia compatibile con il PUC e con i piani di settore comunali.

06. Il Comune, dopo la adozione del PUA da parte della Giunta, garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

07. Il PUA è pubblicato nel BURC e sul sito web del Comune nonché all'albo pretorio. La fase di pubblicazione è stabilita in trenta giorni.

08. La Giunta Comunale approva il PUA entro quarantacinque giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 07 valutando le eventuali osservazioni presentate in fase di partecipazione.

09. Al fine di garantire la funzione di coordinamento dell'attività pianificatoria, l'Amministrazione Comunale, prima dell'approvazione, trasmette il PUA all'Amministrazione Provinciale per eventuali osservazioni da rendere entro trenta giorni dalla trasmissione del piano completo di tutti gli elaborati. Decorso tale termine la Giunta comunale procede all'approvazione del PUA.

10. Il piano approvato è pubblicato immediatamente nel BURC e sul sito web del Comune ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

11. Per i PUA di iniziativa privata, il Comune si esprime, in ogni caso, nei termini previsti dalla legge n. 241/90.

12. L'approvazione del PUA, provvisto di elaborati progettuali, di pareri e di autorizzazioni obbligatori sui singoli progetti facenti parte del PUA, richiesti prima dell'approvazione, può produrre gli effetti previsti all'articolo 2 della legge regionale n. 28 novembre 2001 n.19.

13. Nel rispetto dei principi degli articoli 1 e 8 della legge regionale n. 16/2004, le disposizioni dell'articolo 39 del DPR. n. 380/2001 si applicano soltanto ad interventi da realizzare in ambiti interprovinciali quando si accerta il contrasto con le disposizioni vincolanti del piano territoriale regionale.

Capo II: Comparto Edificatorio

Art.70. Definizione del comparto edificatorio

01. Il PUC individua gli ambiti entro i quali le trasformazioni sono realizzate mediante comparto edificatorio, inteso come ambito territoriale sottoposto ad unitaria e completa disciplina urbanistica ed edilizia.

02. Il comparto è costituito da una o più aree di Trasformazione (AT), da una o più aree destinate a Standard (AS), da una o più aree destinate a viabilità (AV), da una o più aree destinate ad edilizia pubblica (AT_ERP), che vengono sottoposte a normativa e gestione unitaria, da attuare con un PUA tale da consentire:

- la corretta trasformazione urbana del territorio;
- l'equilibrio tra i Diritti Edificatori (DEP) prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto e le quantità di edificato previsto dal PUC nelle AT attraverso gli indici urbanistici (QST);
- la cessione gratuita al Comune, delle aree destinate a standard (AS), delle aree destinate a viabilità (AV) e delle aree destinate ad edilizia pubblica (AT_ERP);
- la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nelle AT, secondo le previsioni del PUA.

Art.71. Determinazione dei diritti edificatori propri DEP

01. Il PUC riconosce a tutte le aree comprese nei comparti una potenzialità edificatoria quantificata dall'Indice Edificabilità Propria "IEP", espresso in mq di superficie di solaio lordo per mq di superficie territoriale, indipendentemente dalla qualificazione urbanistica che il PUC imprime alle stesse aree.

02. Il Diritto Edificatorio Proprio "DEP" assegnato al suolo, rappresentativo del diritto soggettivo a costruire del proprietario, è dato dall'applicazione dell'Indice Edificatorio proprio (IEP) del suolo alla sua Superficie Territoriale; tale DEP viene indicato come Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile in ragione del suolo posseduto ed è espresso in metri quadrati.

03. Alle aree comprese nelle fasce fluviali, per un'ampiezza di ml 10,00 misurata dall'asse del corso d'acqua, non viene riconosciuto nessun diritto edificatorio.

04. E' previsto un incremento del DEP derivante dalla presenza nelle aree comprese nel comparto di manufatti edilizi da demolire. I diritti edificatori scaturenti dall'edificato esistente sono quantificati in fase di PUA applicando alla effettiva superficie lorda di solaio (SLS) fuori terra dei manufatti da demolire i coefficienti di cui alla tabella riportata al punto 05 che segue. Tali coefficienti consentono di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge al DEP, in ragione delle destinazioni d'uso. In tal caso, il suolo costituito dall'area di sedime del fabbricato da demolire non sarà computato al fine della quantificazione del DEP. Nel caso di riuso dei fabbricati esistenti trovano comunque applicazione i coefficienti di cui alla citata tabella ove detto riuso comporti il mutamento di destinazione d'uso. Per fabbricati rurali inseriti nelle aree dei Comparti, il calcolo del DEP sarà condotto con riferimento alle due diverse destinazioni funzionali compresenti (residenziale e produttiva). La SLS di fabbricati non legittimamente realizzati né oggetto di condono edilizio, ovvero diruti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc, non sarà computata in fase attuativa ai fini dell'incremento del DEP.

05. Coefficienti di correzione del DEP per l'edificato esistente nelle aree comprese nei comparti:

<i>Tipologia fabbricati esistenti</i>	<i>Indice di correzione</i>
Edifici residenziali	1,30
Edifici commerciali/direzionali	0,80
Edifici industriali/artigianali	0,60

06. Se, nella fase attuativa, per effetto delle verifiche compiute si determina una quantificazione del DEP inferiore alla quantità di solaio totale (QST) attribuita al Comparto si ridurrà l'indice urbanistico; se, al contrario, per effetto delle verifiche compiute in fase attuativa i diritti edificatori dovessero superare l'indice urbanistico fissato dal Piano, essi potranno essere riconosciuti sempre che gli interventi assicurino le dotazioni di standard previste per legge per le aree di trasformazione del Comparto.

TITOLO V

LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA

Capo I: Competenze e Titoli Abilitativi

Art.72. Certificato di destinazione urbanistica e Certificato di destinazione d'uso

01. Chiunque ne abbia titolo può chiedere al competente ufficio comunale un certificato di destinazione urbanistica relativo ad uno o più immobili per conoscerne la destinazione urbanistica, gli eventuali vincoli paesaggistico-ambientali-idrogeologici e quanto altro rilevante ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.

02. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

03. La domanda di certificazione, redatta in bollo, secondo la modulistica fornita dal competente Ufficio, firmata dal proprietario o da altri aventi titolo reale sull'immobile, deve essere indirizzata al Settore Tecnico Comunale.

04. Qualora il richiedente inoltri specifica richiesta di rilascio della certificazione in termini ridotti, rispetto ai trenta giorni fissati dalla norma, è tenuto a versare diritti di segreteria nella misura doppia.

05. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi, ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

06. La documentazione a corredo della domanda deve essere completa in ogni riferimento atto ad individuare e descrivere gli immobili per i quali è chiesta certificazione e deve comprendere:

- estratto di mappa catastale aggiornata;
- copia titolo di proprietà o autocertificazione.

07. Il certificato d'uso indica, per ciascun immobile, o parte di esso, la destinazione urbanistica della zona di PUC in cui ricade, gli usi previsti e consentiti, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi e altri eventuali vincoli e prescrizioni di natura territoriale, ambientale, urbanistica ed edilizia contenuti in piani, progetti e regolamenti di competenza del Comune o resi noti al Comune.

08. Le modalità e la documentazione da presentare per la richiesta ed i tempi di rilascio del certificato d'uso sono analoghi a quelli relativi al certificato di destinazione urbanistica.

Art.73. Attività edilizia libera

01. Le opere non soggette ad alcun adempimento amministrativo, ove si eccettui la semplice comunicazione di inizio dei lavori, prima dell'effettuazione degli stessi, sono:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria e tutti gli interventi ad essa assimilati riportati ai commi 02 e 03 del precedente articolo 58;
- b) opere urgenti ed indifferibili, eseguite su ordinanza del responsabile preposto emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- c) interventi di demolizione di opere abusive disposte con ordinanza del responsabile o ordinate dall'autorità giudiziaria, in applicazione della legislazione vigente.

02. E' in ogni caso fatta salva la necessità di acquisire, preventivamente, se dovute, in relazione a vincoli imposti da leggi statali, regionali o dagli strumenti urbanistici, le autorizzazioni delle Amministrazioni cui compete la gestione del vincolo, con particolare riferimento al DLgs n°42/04 e smi.

03. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

Art.74. Attività subordinata a Comunicazione di Inizio Lavori (CIL)

01. Possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo ma con Comunicazione di Inizio Lavori asseverata (CIL), in accordo con quanto disposto dall'art. 6, comma 2 del DPR n. 380/01, i seguenti interventi:

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, come definiti ai commi 01 e 02 del precedente articolo 59, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al DI 1444/1968;
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- f) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

02. E' in ogni caso fatta salva la necessità di acquisire, preventivamente, se dovute, in relazione a vincoli imposti da leggi statali, regionali o dagli strumenti urbanistici, le autorizzazioni delle Amministrazioni cui compete la gestione del vincolo, con particolare riferimento al DLgs n°42/04 e smi.

03. L'interessato agli interventi di cui al comma 01 allega alla comunicazione di inizio dei lavori asseverata le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) ed f) del comma 1, l'interessato è tenuto a comunicare i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.

04. Limitatamente agli interventi di cui al precedente comma 01, lettere a) ed f), l'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

05. Riguardo agli interventi di cui al comma 01, la comunicazione di inizio dei lavori asseverata, laddove integrata con la comunicazione di fine dei lavori, è valida anche ai fini di cui all'articolo 17, primo comma, lettera b), del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, ed è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai Competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate.

06. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori, di cui ai commi precedenti del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

07. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

Art.75. Attività subordinata a Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia SCIA

01. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività gli interventi non riconducibili né ad attività subordinata al rilascio del Permesso di Costruire di cui al successivo articolo 76, né a quelle riferibili a CIL di cui al precedente art. 74, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

02. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

03. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

Art.76. Attività subordinata a Permesso di Costruire (PdC)

01. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a. gli interventi di nuova costruzione, come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera e) del DPR 380/01;
- b. gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera f) del DPR 380/01;
- c. gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

02. Il procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire viene definito dall'art. 20 del DPR 380/01 e s.m.i. e dalle corrispondenti leggi regionali e relativi regolamenti (LRC n. 19/2001 e s.m.i. e Regolamento per il Governo del Territorio n. 5/2011 e s.m.i.).

Art.77. Attività edilizia eseguita dalle Amministrazioni Statali

01. In caso di opere ed interventi pubblici, da realizzarsi a seguito di conferenza di servizi e/o accordo di programma in quanto determinati dalla necessità di un'azione correlata di più Enti, occorre che il progetto sia pubblicato, previo assenso del Comune interessato. Restano ferme tutte le disposizioni della Legge n.241/90 e s.m.i. e del DLgs n.267/2000 e s.m.i.

02. Prima dell'inizio dei lavori saranno versati gli oneri di urbanizzazione nelle modalità previste dalle norme vigenti.

03. Per le opere di competenza dello Stato e quelle da realizzarsi su aree demaniali statali, ad eccezione delle opere per la difesa militare, ovvero per le opere pubbliche di interesse nazionale, l'accertamento di conformità è fatto dallo Stato d'intesa con la Regione, ai sensi dell'art.81 del DPR n°616/77 e s.m.i.

04. In caso di sussistenza di difformità con le norme di piani urbanistici con i vincoli e le norme di piani urbanistico-edilizi vigenti, la progettazione delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato, è eseguita dalle Amministrazioni statali competenti di intesa con la Regione. A tal fine, la Giunta Regionale acquisisce preventivamente il parere del Comune nel cui territorio sono previsti gli interventi.

Art.78. Opere Pubbliche del Comune

01. Le opere pubbliche del Comune, approvate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, corredate dal verbale di validazione del progetto, non sono sottoposte a titoli abilitativi.

Art.79. Miglioramento e adeguamento degli immobili di interesse pubblico.

01. Gli immobili pubblici costituenti attrezzature ed impianti di interesse pubblico potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, anche con creazione o incrementi di volume e superficie nel rispetto della dotazione di parcheggi pertinenziali, con le procedure previste per la concessione in deroga di cui al successivo articolo.

Art.80. Permesso di costruire in deroga

01. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

02. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

03. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi della Legge 241/1990.

04. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444/1968.

Art.81. Interventi urgenti

01. Gli interventi provvisori di assoluta urgenza, indispensabili per evitare un imminente pericolo per la incolumità delle persone e delle cose, possono essere eseguiti senza preventiva domanda, ma sotto la personale responsabilità del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

02. E' fatto obbligo al proprietario, o all'avente diritto, di dare immediata segnalazione dei lavori al Comando di Polizia Municipale con nota da anticipare anche a mezzo fax riportante i dati salienti identificativi del committente, dell'esecutore, l'ubicazione e la tipologia dei lavori nonché di presentare, entro 30 gg. dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di PdC o la SCIA.

03. I lavori urgenti da eseguire devono limitarsi alla sola eliminazione del pericolo.

Capo II: Esecuzione delle Opere e Controlli

Art.82. Inizio ed ultimazione dei lavori e punti fissi di linee di livello.

01. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

02. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. In assenza di diversa disciplina regionale, i termini di inizio e fine lavori sono prorogati di 2 anni per i titoli rilasciati o formati prima del 21 agosto 2013, ai sensi dell' art. 30, comma 3, della legge 98/2013.

03. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

04. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

05. Il permesso di costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

06. I lavori si intendono iniziati quando siano state eseguite opere che concretamente palesino la volontà dell'avente diritto di utilizzare il titolo.

07. Prima di iniziare i lavori assentiti, il titolare dovrà:

- depositare in cantiere copia del provvedimento di PdC, oppure copia della SCIA, con i relativi allegati per esibirlo ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
- ottenere i punti fissi di allineamento e di quota;
- depositare in Comune le dichiarazioni del Direttore dei Lavori, del collaudatore (ove sia richiesto) e del costruttore con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato la domanda originaria;
- comunicare all'Autorità Comunale, per iscritto, la data d'inizio dei lavori;
- trasmettere all'Autorità Comunale, in uno con la comunicazione di inizio dei lavori, la documentazione riferita alle disposizioni in materia edilizia dei rifiuti generati in cantiere, ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale 20/2013;

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

08. E' fatto obbligo, altresì, di comunicare all'Autorità Comunale, per iscritto, l'avvenuta ultimazione dei lavori e di chiedere il certificato di agibilità.

09. Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori per interventi di nuova costruzione, il titolare del PdC o della SCIA è tenuto a richiedere, per iscritto, al Settore Tecnico Comunale che vengano individuati:

- la linea di confine con gli spazi pubblici;
- i capisaldi planimetrici ed altimetrici cui deve essere riferita la costruzione, così come rappresentati nei grafici di progetto rilasciati;
- i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali;
- i punti di presa dell'acquedotto.

10. Le suddette operazioni, da compiere entro dieci giorni dalla ricezione della richiesta, vengono effettuate a cura e spese del richiedente che è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari sotto la direzione di un funzionario tecnico comunale o tecnico convenzionato, con la presenza del direttore dei lavori.

11. Di tali operazioni viene redatto un apposito verbale in duplice esemplare, firmato dalle parti, in cui viene riportata anche la data effettiva di inizio lavori.

12. Trascorso inutilmente il citato termine di dieci giorni, il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi infruttuosamente ulteriori dieci giorni, potrà dare inizio ai lavori comunicandolo al Settore Tecnico Comunale con raccomandata A/R. In tal caso, le operazioni di cui al precedente comma 09 saranno effettuate sotto la responsabilità del direttore dei lavori che dovrà trasmettere all'Amministrazione copia del verbale contenente le relative risultanze.

13. Prima di iniziare gli scavi per le nuove costruzioni, l'assuntore dei lavori è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazione o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse.

Art.83. Segnalazione dei cantieri e costruzioni provvisorie

01. All'ingresso dei cantieri deve essere collocato, in posizione ben visibile, una tabella riportante le seguenti indicazioni chiare e leggibili:

- tipologia la dell'opera a farsi;
- gli estremi del PdC o SCIA o CIL;
- il cognome e nome del titolare del PdC o SCIA o CIL;
- il cognome e nome dell'assuntore dei lavori;
- il cognome e nome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- il cognome e nome del progettista del piano di sicurezza e del coordinatore in fase di esecuzione;
- il cognome e nome del responsabile di cantiere;
- il cognome e nome dell'eventuale professionista calcolatore delle strutture;
- il cognome e nome dell'eventuale professionista collaudatore delle strutture;

02. L'esposizione di tale tabella è esente dal pagamento di tasse e diritti comunali.

03. Sono da intendersi richiamate tutte le norme relative alla sicurezza nei cantieri previste dalle leggi e regolamenti vigenti.

04. Le costruzioni provvisorie necessarie per la permanenza del personale ed i relativi servizi igienici da realizzarsi all'interno dei cantieri edili devono conseguire il nulla osta sanitario, a seguito di specifica domanda da parte dell'assuntore dei lavori.

Art.84. Occupazione temporanea di suolo pubblico

01. Allorquando i lavori assentiti con PdC o SCIA o CIL comportino occupazione temporanea di suolo pubblico o sua manomissione, l'assuntore dei lavori deve preventivamente ottenere specifica autorizzazione comunale.

02. La domanda, da indirizzare al Dirigente preposto, deve essere corredata da una relazione sommaria delle opere a farsi e da una planimetria riportante l'individuazione dell'area oggetto dei lavori o di quella per la quale si chiede l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

03. L'autorizzazione di occupazione di suolo pubblico è rinnovabile ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di aree e suoli pubblici, nonché al versamento di un deposito cauzionale infruttifero per la rimessa in pristino, determinato preventivamente dall'ufficio preposto, nel caso in cui occorra procedere alla rimessa in pristino in danno.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

04. Entro novanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, su relazione dell'ufficio, il predetto deposito cauzionale viene restituito in tutto o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

05. Le recinzioni provvisorie delle aree di cantiere devono essere realizzate adottando tutti gli accorgimenti tecnici al fine di salvaguardare la pubblica incolumità, nonché di assicurare il pubblico transito ed evitare il ristagno di acque. All'uopo dovrà essere attuata ogni indicazione fornita dai competenti uffici comunali o da eventuali enti erogatori di servizi. Le sporgenze delle recinzioni o strutture di cantiere devono essere adeguatamente schermate ed evidenziate per tutta la loro altezza con strisce bianche e rosse, in vernice riflettente, e devono recare apposito segnale luminoso a luce rossa da tenersi acceso dal tramonto all'alba. I serramenti di eventuali passaggi nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno, e devono essere chiusi quando i lavori sono in corso.

06. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m e risultare non trasparenti.

Art.85. Ritrovamenti e scoperte

01. Chiunque ritrovi oggetti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico è tenuto a fare immediata denuncia agli enti competenti in materia, provvedendo nel contempo alla sospensione dei lavori ed alla conservazione temporanea, nelle condizioni e nel luogo di rinvenimento, di quanto trovato.

02. Quando si tratta di cose mobili di cui non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore chiede l'ausilio della forza pubblica onde garantire la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'autorità competente.

03. Analogamente, nel caso di rinvenimento di resti umani, a qualunque epoca appartenenti, occorre sospendere immediatamente i lavori e denunciare il ritrovamento all'autorità giudiziaria e al Sindaco.

Art.86. Verifiche ed ispezioni tecniche in corso di opera

01. L'Amministrazione può disporre in qualsiasi momento, avvalendosi dei funzionari e/o tecnici preposti alla vigilanza nonché degli agenti di P.M., le verifiche ritenute necessarie nonché il controllo della corrispondenza dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle vigenti leggi e dal presente RUEC ed a quelle indicate nel PdC e/o SCIA e/o altro titolo abilitante.

02. Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

Art.87. Tolleranze di cantiere

01. Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della SLS inferiori al 5%, ferma restando la SLS complessiva.

02. Non costituiscono difformità sanzionabili, le variazioni non eccedenti il 2% de parametri prescritti nel provvedimento edilizio (volume, superficie utile, altezza, rapporto di copertura, etc.), riferito al singolo fabbricato, ad eccezione delle distanze tra le facciate, che risultino al di sotto dei minimi fissati dal presente Regolamento e dalle NTA del PUC o dei i PUA.

03. Le tolleranze non sono consentite sugli immobili vincolati ai sensi del DLgs n.42/04 e smi.

Art.88. Agibilità

01. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

02. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al precedente comma.

03. Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità, pena le sanzioni stabilite dalle norme vigenti.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

04. Il certificato di agibilità è altresì necessario per immobili che siano stati oggetto di interventi edilizi di adeguamento igienico-funzionale, restauro e risanamento, di ristrutturazione e di cambio di destinazione d'uso.
05. Il certificato di agibilità può essere richiesto anche:
- a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
 - b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.
06. I servizi tecnici e sanitari, in qualsiasi momento, hanno facoltà di compiere visite per accertare la conformità delle opere ai titoli autorizzativi espressi o taciti e ai relativi allegati e il rispetto della normativa vigente.
07. Nessuna nuova costruzione può essere occupata parzialmente o totalmente senza il certificato di agibilità rilasciato dal Settore Tecnico competente.
08. Il certificato di agibilità, laddove richiesto, per le costruzioni a carattere temporaneo, sia se realizzate su suolo pubblico che su suolo privato, fatta eccezione per le agibilità connesse ai pubblici spettacoli, è rilasciato dal Settore Tecnico Comunale con le stesse modalità già fissate per i procedimenti edilizi incardinati nella struttura, fermo restando che la verifica di conformità sarà effettuata rispetto all'autorizzazione amministrativa rilasciata.
09. Il procedimento per la richiesta di agibilità segue quanto disposto dall'art. 25 del DPR 380/01.

Art.89. Dichiarazione di inagibilità

01. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo n. 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.
02. Nei casi in cui possa esserci pregiudizio per la salute e la incolumità degli occupanti, il Sindaco, sentito il Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica dell'ASL competente o gli uffici tecnici comunali, può ordinare lo sgombero degli immobili ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.
03. E' vietato l'uso di locali dichiarati inagibili.

TITOLO VI
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Capo I: Disciplina Generale

Art.90. Principi

01. Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.

Art.91. Determinazione del Contributo di Costruzione

01. Il Contributo di Costruzione di cui all'articolo precedente è costituito da due sezioni: *regole per il calcolo e costi e tabelle*
02. Le *regole per il calcolo* sono aggiornate con Delibera di Giunta Municipale
03. I *costi e tabelle* sono aggiornati con determina del Responsabile del settore Tecnico.
04. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del titolo edilizio abilitante, ovvero alla data di presentazione della SCIA.

Art.92. Modulistica

01. Alla domanda di permesso di costruire ed alla segnalazione certificata di inizio attività sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente secondo la modulistica predisposta dal Settore Tecnico Comunale.

Art.93. Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività

01. Le varianti al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività che incidono sul calcolo del contributo, ne determinano l'adeguamento.

02. Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante, ovvero a quella della presentazione della SCIA.

Capo II: Oneri di Urbanizzazione

Art.94. Determinazione dell'importo

01. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità alle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16.

Art.95. Esonero dal contributo per oneri di urbanizzazione

01. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17, e sulla base di quanto ulteriormente specificato nei successivi comma.

02. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e del DLgs 29 marzo 2004 n. 99, ai fini dell'esenzione dal contributo, *l'imprenditore agricolo professionale* è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione attestante i requisiti richiesti di cui all'articolo 1, comma 5 ter, del DLgs 29 marzo 2004 n. 99.

03. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per *edifici unifamiliari* si intendono quelli comprendenti un unico alloggio direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito alla mappa catastale da un'unica particella e un unico subalterno; non sono comunque considerati tali gli alloggi derivanti dalla suddivisione o ristrutturazione di edifici comprendenti più alloggi. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

04. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ai fini dell'esenzione dal contributo occorre che l'opera da costruire sia pubblica o di interesse pubblico e venga realizzata o da un ente pubblico o da altro soggetto per conto di un ente pubblico. La gratuità si intende ovviamente limitata alle opere edilizie strettamente funzionali all'esercizio del servizio pubblico.

Art.96. Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

01. Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo dei soli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio ancorché esterne all'ambito di intervento, disciplinando con apposito atto convenzionale i rapporti e le modalità di esecuzione degli interventi.

Art.97. Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

01. L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta.

02. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.

03. Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del titolo edilizio abilitante dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune.

04. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre interessi legali a decorrere dalla data della prevista di ultimazione dei lavori.

Art.98. Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

01. Il titolare del titolo edilizio abilitante garantisce a favore del Comune l'importo delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

02. La fidejussione deve garantire una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorato del 40 %, a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.

Capo III: Costo di Costruzione

Art.99. Determinazione dell'importo

01. Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione è determinato in conformità alle disposizioni regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16.

02. I prezzi da applicarsi per il calcolo del costo di costruzione devono essere desunti dal Prezzario Ufficiale in uso al Comune al momento del rilascio dei titoli abilitanti.

Art.100. Esonero dal contributo per costo di costruzione

01. Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17 e sulla base di quanto ulteriormente specificato nei successivi comma.

02. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e del DLgs 29 marzo 2004 n. 99, ai fini dell'esenzione dal contributo, l'imprenditore agricolo professionale è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione attestante i requisiti richiesti di cui all'articolo 1 comma 5 ter del DLgs 29 marzo 2004 n.99.

03. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per edifici unifamiliari si intendono quelli comprendenti un unico alloggio direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito alla mappa catastale da un'unica particella e un unico subalterno; non sono comunque considerati tali gli alloggi derivanti dalla suddivisione o ristrutturazione di edifici comprendenti più alloggi. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

04. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ai fini dell'esenzione dal contributo occorre che l'opera da costruire sia pubblica o di interesse pubblico e venga realizzata o da un ente pubblico o da altro soggetto per conto di un ente pubblico. La gratuità si intende ovviamente limitata alle opere edilizie strettamente funzionali all'esercizio del servizio pubblico.

Capo IV: Restituzione del Contributo e Sanzioni

Art.101. Restituzione del contributo

01. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme; gli interessi decorrono dal compimento del sessantesimo giorno dalla data della presentazione della domanda di restituzione.

02. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata.

03. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente.

Art.102. Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo

01. Le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione sono da determinare ai sensi della normativa vigente (art. 42 DPR 380/01).

CAPO V: Monetizzazione

Art.103. Monetizzazione degli standard

01. Qualora l'acquisizione delle aree di standard in qualità di Carico Urbanistico non sia ritenuta opportuna dal Comune in ragione della loro estensione, conformazione e localizzazione, o non sia ritenuta opportuna dal Comune in ragione dei propri programmi, o laddove non risulti oggettivamente possibile al soggetto attuatore degli interventi il reperimento delle aree in argomento, è possibile che in luogo della cessione delle aree individuate

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

venga corrisposta una somma calcolata sul valore di mercato di aree ricadenti nella medesima zona omogenea ove deve essere realizzato l'intervento.

02. Al soggetto attuatore degli interventi compete la proposta da formulare alla Amministrazione per il soddisfacimento del Carico Urbanistico tramite monetizzazione; alla Giunta Municipale compete l'assenso o il diniego sulla proposta, su parere istruttorio dell'Ufficio Tecnico Comunale.

03. La monetizzazione delle aree di standard non è consentita nell'ambito delle zone omogenee C ove si applica il principio perequativo.

TITOLO VII AMBIENTE URBANO

Capo I: Spazi pubblici o ad uso pubblico

Art.104. Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

01. Per migliorare le condizioni di accessibilità, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico destinati ai percorsi pedonali devono presentare superfici adeguate a tale uso, facendo ricorso a materiali e modalità costruttive consoni al contesto urbano in cui si inseriscono.

02. Il superamento delle barriere architettoniche dovrà essere sempre garantito nel rispetto della normativa vigente, con particolare riguardo ai parcheggi e ai percorsi pedonali, alle pendenze longitudinali/trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione.

03. Le caratteristiche realizzative delle superfici di calpestio devono consentire le necessarie operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità dei sottoservizi impiantistici; le stesse devono favorire il deflusso e/o il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.

04. Le pavimentazioni degli spazi pubblici devono essere realizzate utilizzando materiali congruenti con il contesto architettonico, e devono tendere a privilegiare, nell'ordine, il loro utilizzo da parte di pedoni, trasporto pubblico, trasporto privato e trasporto merci, individuando soluzioni atte a conseguire la sicurezza dei diversi utenti e la durabilità degli interventi.

Art.105. Attrezzature per il verde e per gli spazi pubblici

01. Il Comune gestisce e tutela il verde pubblico, prevenendo, per quanto possibile, ogni forma di degrado o danneggiamento del patrimonio verde.

02. Nelle aree pubbliche destinate al tempo libero ed al gioco, nelle aree a verde nei giardini possono essere realizzati ed affidati in gestione a privati, manufatti (chioschi, punti di ristoro, edicole, ecc.) funzionali a migliorare la fruizione di detti spazi pubblici.

Art.106. Arredo urbano

01. Si definiscono interventi di arredo urbano quelli riguardanti la installazione di manufatti concorrenti alla definizione dell'aspetto urbano, con esclusione di quelli destinati allo svolgimento di attività economiche.

02. A titolo esemplificativo, sono opere di arredo urbano:

- monumenti, lapidi e cippi commemorativi;
- fontane, fioriere ed oggetti decorativi ed artistici;
- insegne ed indicatori segnaletici e pubblicitari;
- pensiline, cabine e box di pubblico servizio;
- apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici;
- arredi da giardino e per i giochi infantili;
- sedili, dissuasori di sosta, getta-carta, ecc.

03. Gli interventi di cui ai precedenti commi, quando realizzati da privati, sono soggetti ad autorizzazione amministrativa, salvo l'obbligo della preventiva acquisizione del parere della competente Soprintendenza, nei casi gli stessi interessino immobili sottoposti a tutela.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

04. L'installazione d'insegne e mezzi pubblicitari, nelle aree adiacenti alla viabilità, non dovrà essere in contrasto con le norme del Nuovo Codice della Strada NCS. Gli interventi sono autorizzati dal competente Settore Tecnico Comunale, previo parere della Commissione Locale per il Paesaggio CLP nei casi in cui il sito interessato dall'installazione ricada in zona sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale, ovvero laddove particolari esigenze di tutela dell'ambiente circostante lo richiedano.

05. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare sui fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

06. Il Comune con il supporto della Commissione Locale per il Paesaggio CLP, potrà consentire l'installazione da parte di privati di cartelloni o teloni pubblicitari temporanei su facciate di stabili da ristrutturare quando questi si accollino l'onere di concorrere a riqualificare spazi pubblici siti in prossimità degli interventi.

Art.107. Chioschi ed edicole

01. I chioschi e le edicole collocati su aree pubbliche devono essere realizzati con criteri costruttivi che si armonizzino con l'ambiente circostante, e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

02. Per la installazione dei chioschi e delle edicole, oltre alla concessione di suolo pubblico, dovrà essere acquisito apposito provvedimento di assenso del Comune, tramite Permesso di Costruire. La loro realizzazione, sia in forma provvisoria che permanente, è valutata in considerazione dell'utilità pubblica del servizio svolto e della compatibilità delle dimensioni in relazione alla loro definizione funzionale ed agli elementi caratterizzanti il contesto in cui devono essere situati.

Art.108. Marciapiedi e passaggi pedonali

01. Lungo tutti gli edifici, da costruirsi ex novo, in fregio a spazi pubblici, dovrà essere costruito il marciapiede a cura e spese dei proprietari degli edifici stessi.

02. Le nuove strade e, laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere dotate di marciapiedi e/o passaggi o percorsi pedonali, pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati conformemente alle norme di legge relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.

03. I percorsi pedonali o marciapiedi, in assenza di altra possibile soluzione, dovranno essere protetti e separati dalla carreggiata tramite dissuasori di traffico, utili anche ad evitare la sosta dei veicoli.

04. I materiali per la pavimentazione dei marciapiedi o percorsi pedonali dovranno essere di tipo antiscivolo, compatto ed omogeneo. Eventuali griglie ed altri manufatti interessanti la pavimentazione stessa devono essere del tipo "antitacco" con fessure di larghezza o diametro non superiore a cm 1,50; e i grigliati, ad elementi paralleli, devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia prevalente.

05. Per l'accesso a spazi o a edifici pubblici e di uso pubblico, nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali, con attraversamenti della viabilità stradale raccordati con rampe al marciapiede.

06. I marciapiedi di nuova realizzazione, devono avere la larghezza minima di 2,50 m e dislivello non superiore a 15 cm. Le pendenze del piano di calpestio e le altre sistemazioni devono rispondere alla normativa vigente in tema di abbattimento delle barriere architettoniche.

07. Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di eseguire le opere secondo quanto indicato ai commi precedenti, a causa di oggettive limitazioni degli spazi di intervento, sono ammesse deroghe. Qualora risulti impossibile il rispetto delle prescrizioni normative di abbattimento delle barriere architettoniche, il manufatto deve comunque essere eseguito in maniera di adeguarlo, il più possibile, all'accessibilità da parte dei diversamente abili, dimostrandone la effettiva fruibilità.

08. Le acque di scarico derivanti dalle aree impermeabili di cui sopra, dovranno essere convogliate in fognatura nel rispetto delle vigenti norme.

Capo II: Interventi privati su suolo pubblico

Art.109. Occupazione di suolo pubblico

01. Le occupazioni di suolo pubblico, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono di due tipi:
- permanenti, quando l'occupazione è preordinata a una durata non inferiore a un anno;
 - temporanei, quando l'occupazione è preordinata a una durata inferiore a un anno.
02. Gli interventi di occupazione di suolo pubblico sono consentiti previo rilascio di autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico e pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico o del canone istituito dal Comune; quando comportino opere edilizie la cui consistenza lo richieda, sono sottoposti al regime abilitativo proprio delle stesse. Si procederà in maniera analoga nel caso in cui il suolo sia di proprietà o gestito da altra Amministrazione o Ente, con il rilascio della relativa autorizzazione.

Art.110. Lavori di scavo

01. L'esecuzione dei lavori di scavo dovrà avvenire nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza, garantendo la pubblica incolumità e la tutela dei beni pubblici e privati, con particolare attenzione alla rimozione dei detriti ed alla protezione, segnalazione e delimitazione degli scavi aperti alla fine di ogni ciclo di lavoro, procedendo sollecitamente alla loro copertura.
02. Dovranno, in particolare, essere rispettate le norme di cui al vigente Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione, sollevando l'Amministrazione comunale da qualsiasi responsabilità.
03. Il segnalamento diurno e notturno dei cantieri, nonché la organizzazione della circolazione veicolare e pedonale dovranno avvenire in conformità alle norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.
04. L'apposizione e l'approvvigionamento della segnaletica di cantiere e stradale avverrà a cura e spese del titolare dell'autorizzazione allo scavo, il quale, a fine lavori, resta impegnato alla completa rimozione della stessa ed al ripristino eventuale di quella preesistente.
05. I lavori dovranno essere eseguiti con riguardo al transito pubblico, mantenendo inalterate le sezioni di transito pedonale ovvero creando percorsi alternativi protetti e salvaguardando gli accessi alle abitazioni ed agli esercizi commerciali.
06. Per ogni intervento di scavo, demolizione o altro che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, lo stesso dovrà essere trasportato, a cura della ditta esecutrice, presso una struttura autorizzata e la relativa certificazione di avvenuta dismissione dovrà essere conservata in cantiere fino all'ultimazione dei lavori. Si intendono richiamate integralmente le norme vigenti riguardanti lo smaltimento dei rifiuti speciali, con particolare riferimento all'amianto.

Art.111. Costruzioni temporanee

01. E' consentito il rilascio di autorizzazioni amministrative per la realizzazione di strutture finalizzate ad esigenze di carattere temporaneo su suolo pubblico e privato, alle seguenti condizioni:
- gli usi prefigurati siano di pubblico interesse;
 - la permanenza delle strutture non sia superiore a 6 mesi;
 - non vengano realizzate opere con carattere di irreversibilità e, comunque, il ripristino dello stato quo ante venga garantito con polizza fideiussoria;
 - vengano preventivamente acquisite tutte le autorizzazioni e i nulla osta propri delle attività previste.
- Sono definite costruzioni temporanee i manufatti, facilmente rimovibili, necessari per fronteggiare specifiche esigenze temporanee o stagionali, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi.
02. A titolo esemplificativo, sono da annoverarsi fra le costruzioni temporanee: le tensostrutture, le arene, le tribune, ecc., i chioschi provvisori, le serre mobili e gli stand, nonché le costruzioni dotate di involucro precario, cioè privo di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, con connessi interventi edilizi quali pedane, recinzioni, schermature, rampe, gradinate, etc.
03. Le costruzioni temporanee possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, e comunque non superiore a sei mesi; trascorso tale periodo debbono essere rimosse.
04. Il termine temporale di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la durata dei lavori, nè alle opere provvisorie finalizzate alla

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'art. 24 della L. n° 104/1992.

05. Al termine del tempo assegnato per la permanenza della costruzione temporanea, deve provvedersi al ripristino dell'area di sedime nelle condizioni precedenti, ovvero alla sua adeguata risistemazione; ferme restando, ove del caso, le norme relative all'occupazione di suolo pubblico, il ripristino o la risistemazione debbono essere garantiti mediante polizza fideiussoria.

06. Per gli interventi relativi alle costruzioni temporanee dovrà essere acquisita apposita autorizzazione amministrativa temporanea, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando gli stessi riguardino immobili con vincolo di tutela. La domanda per il rilascio dell'autorizzazione è rivolta alla struttura amministrativa competente che potrà avvalersi delle strutture tecniche dell'Ente limitatamente alla verifica che i manufatti da installare e gli interventi da realizzare abbiano carattere di facile rimovibilità e rispettino quanto previsto dalle norme prima richiamate.

Art.112. Opere cimiteriali

01. Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria.

02. Nel caso di opere di edilizia funeraria gentilizia (tombe, a sterro, edicole, ecc.) è richiesto il permesso di costruire.

Art.113. Arredi mobili annessi a pubblici esercizi (dehors)

01. Si intende per "dehors" l'occupazione con tavoli, sedie, fioriere, ombrelloni, gazebo ed altri elementi comunque mobili, smontabili e facilmente rimovibili, in aree all'aperto di suolo pubblico, o privato ad uso pubblico visibile dalla pubblica via, al fine di somministrare alimenti e bevande da parte di bar, chioschi, ristoranti, rosticcerie, pizzerie, pub e affini. Per tali elementi si rimanda allo specifico "Regolamento per l'occupazione temporanea di spazi pubblici con dehors" approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 24.06.2010.

Capo III: Spazi privati

Art.114. Spazi liberi di proprietà privati

01. Per salvaguardare il decoro urbano, gli spazi ineditati e le aree dismesse non possono essere lasciate in stato di abbandono. All'uopo, i proprietari devono farsi carico della loro manutenzione periodica.

02. Quando gli spazi ineditati abbandonati, ovvero edifici, strutture, o loro parti dismesse determinino o possano determinare gravi situazioni di degrado igienico-sanitario, i proprietari devono provvedere, a propria cura e spese, alla loro adeguata recinzione, nonché a periodici interventi di pulizia, di eventuale cura del verde e disinfestazione. Tanto sia nel caso di una loro sistemazione, sia in caso di demolizione.

03. La recinzione delle aree di cui ai precedenti commi dovrà consentirne la visibilità.

04. Per gli immobili dismessi di cui ai precedenti commi devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari ad impedire la loro impropria occupazione nonché ad evitare l'insorgere di pericoli, di ordine statico o sanitario, per la pubblica incolumità. Pertanto deve essere garantita la loro inaccessibilità con l'utilizzo di adeguate opere provvisorie (chiusura di vani aperti, di scale e solette) che non ne pregiudichino la statica, e deve altresì provvedersi alla disattivazione dei servizi (acqua, gas, Enel, ecc.). Qualora il Comune ravvisi l'esistenza di situazioni di pericolo, potrà ordinare la demolizione del manufatto pericolante o fatiscente a cura e spese dei proprietari.

05. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

Art.115. Verde privato

01. Salvo eventuali particolari indicazioni previste dal PUC, la progettazione del verde, e quindi la previsione dei tipi di alberature deve tenere conto delle caratteristiche delle piante in relazione: alla natura del terreno, alle caratteristiche climatiche e di soleggiamento, al prevedibile sviluppo della pianta e del suo apparato radicale rispetto agli spazi all'intorno, alla resistenza all'inquinamento, ed al suo apporto estetico al contesto urbano.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

02. Le nuove alberature non devono costituire elemento di disturbo, rispetto alla ventilazione ed al soleggiamento di ambienti prospicienti. Pertanto, il loro inserimento deve tener conto del prevedibile sviluppo della chioma. In mancanza di specifiche indicazioni si richiama quanto all'uso previsto, in materia di distanza, dal Codice Civile, fatti salvi eventuali accordi che dovessero adottarsi tra i proprietari dei terreni confinanti.

03. I Piani Attuativi che contemplino notevoli interventi di sistemazione a verde, dovranno essere corredati da una relazione specialistica, redatta da un professionista abilitato competente, che illustri i motivi connessi:

- alla scelta delle alberature in relazione alla capacità di attecchimento, alla stabilità, al livello di crescita, al fabbisogno manutentivo;
- alla scelta del tipo di inerbimento per le aree a prato;
- alla disposizione geometrica delle piante sul terreno ed alla distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e dagli edifici prospicienti.

04. Qualora per conseguire il miglioramento delle condizioni di temperatura media ambientale, occorra ridurre l'effetto di rinvio dei raggi solari connesso all'esistenza di pavimentazioni di aree esterne esistenti, compatibilmente con la funzione svolta da tale spazio, le stesse dovranno essere sostituite con superfici a verde.

05. Le alberature vive non possono essere utilizzate quali supporti di strutture improprie. E' genericamente vietato danneggiarle o utilizzare metodiche invasive per l'affissione di cartellonistica.

06. All'intorno della nuova alberatura deve essere lasciata una superficie permeabile di dimensione adeguata al tipo di pianta. Anche nella posa di manufatti e/o canalizzazioni interrato dovranno osservarsi le distanze e gli accorgimenti necessari per non danneggiare l'apparato radicale delle limitrofe alberature.

07. I proprietari di alberi o piante in genere prospicienti su spazi pubblici sono obbligati ad effettuare le necessarie operazioni di manutenzione atte ad evitare che le stesse possano costituire intralcio al transito veicolare o pedonale, nonché ostacolo alla visibilità della carreggiata, di eventuali specchio della leggibilità della segnaletica. Gli stessi sono altresì tenuti alla pulizia degli spazi pubblici che dovessero essere eventualmente interessati da ramaglie provenienti dalle predette piante di proprietà.

08. Qualora ne ravvisi l'esigenza, per motivi di decoro urbano o igienici, il Comune può ordinare ai privati proprietari delle aree, di provvedere alla manutenzione delle piante in esse esistenti, ovvero alla loro integrazione con altre conformi a quelle situate negli spazi urbani limitrofi.

09. Nel caso in cui il privato non ottemperi alle prescrizioni di cui al presente articolo, il Comune provvederà alla emissione di apposita ordinanza e, in difetto, ad esperire l'intervento sostitutivo in danno del trasgressore. Eventuali violazioni saranno sanzionate, in accordo con specifica regolamentazione da redigersi.

Art.116. Aree per Impianti di Distribuzione Carburanti

01. L'installazione degli impianti di distribuzione carburante è disciplinata da apposite previsioni del PUC per le diverse zone omogenee.

Art.117. Parcheggi pertinenziali

01. Nelle aree libere di proprietà privata è consentita la realizzazione di parcheggi di pertinenza di unità immobiliari ricadenti nel territorio comunale.

02. Ai fini della tutela della qualità ambientale e paesaggistica del territorio la realizzazione di parcheggi di cui al presente articolo, nel sottosuolo di aree sulle quali alla data di inizio dei lavori risultino presenti alberi o arbusti decorativi o da frutto avviene in modo da garantire la conservazione al di sopra del solaio di copertura dei parcheggi di uno spessore di terreno sufficiente ad assicurare la sopravvivenza in loco degli alberi o arbusti secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico. Per gli alberi ed arbusti senza tali caratteristiche deve essere assicurato il reimpianto in eguale numero, specie ed età. L'adeguatezza dello spessore di terreno o l'assenza di alberi secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico sono preventivamente accertati con perizia giurata redatta da un professionista iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestali o periti agrari.

03. Nelle Zone omogenee A e B, il soprassuolo di queste aree libere private, laddove espliciti interesse pubblico, può essere ceduto al Comune, con le modalità di cui al comma successivo, per integrare l'offerta di spazi per attrezzature pubbliche. In questo caso la sistemazione del soprassuolo sarà concordata con il Comune anche in deroga a quanto previsto al comma precedente fatta eccezione del mantenimento in loco di alberi o arbusti secolari e di alto valore botanico.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

04. Per tutto quanto non esplicitato ai commi precedenti, si rimanda alla vigente normativa regionale in materia di parcheggi pertinenziali (art. 6 della LRC n. 19/2001 e smi), sia per ciò che attiene i titoli abilitanti alla realizzazione, sia per le modalità costruttive.

05. Per i nuovi insediamenti commerciali da realizzarsi, anche all'interno delle Aree di Trasformazione Residenziali o per Produzione/Servizi, laddove i parcheggi previsti dalla Legge Regione Campania n. 1/2014 e smi connessi alle strutture di vendita Medie Superiori o alle Grandi Strutture vengano realizzati in superficie, dovranno essere adottate idonee soluzioni architettoniche per queste aree, attraverso l'obbligatoria presenza di alberature, pensiline dotate di pannellature solari e/o fotovoltaiche, la naturale permeabilità dei suoli destinati a parcheggio con recupero, depurazione e riuso delle acque di prima pioggia.

Art.118. Accessi e passi carrabili

01. L'accesso veicolare alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili; la loro realizzazione è soggetta ad autorizzazione, previo assenso dell'Ente gestore delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle norme dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di attuazione.

02. Nel caso in cui la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso sarà consentito da quello di minor traffico, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso se giustificato da esigenze di viabilità interna o esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari dovrà avvenire dagli spazi interni comuni, salvo situazioni di comprovata impossibilità per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

03. Nella realizzazione delle uscite dei passi carrabili verso il suolo pubblico, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una buona visibilità, ferma restando la distanza minima di metri 12,00 delle predette uscite dagli angoli delle strade, e di metri 50 dalle curve, salvo situazioni di comprovata impossibilità, dovuta alla particolare geometria del lotto interessato, debitamente autorizzate.

04. Nei casi in cui la larghezza della strada, compresi i marciapiedi, sia inferiore ai 10,00 metri, in corrispondenza delle intersezioni stradali dovrà prevedersi nelle recinzioni o nei nuovi fabbricati, uno smusso d'angolo costituito da un arretramento di almeno 3,00 metri per ogni lato.

05. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a metri 3,00. Nei nuovi insediamenti produttivi deve essere in ogni caso garantita, oltre che idoneamente dimostrata in sede progettuale, la capacità di passaggio dei mezzi pesanti preposti al servizio della produzione.

06. Gli accessi carrabili esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano; tuttavia in caso di loro modifica, gli stessi dovranno essere adeguati alla presente norma. Sono ammesse deroghe nei casi in cui si dimostri l'impossibilità di eseguire le modifiche necessarie.

07. Nei casi in cui la riconversione, o l'eventuale modifica della tipologia produttiva o di vendita di un immobile terziario o produttivo, ovvero il subentro di attività lavorative, comportino un maggiore impatto sul traffico di autoveicoli o mezzi pesanti, si determina la necessità di adeguare le aperture dei passi carrabili esistenti alle previsioni del presente regolamento. Sono ammesse deroghe nei casi in cui venga dimostrata l'impossibilità di eseguire le modifiche necessarie.

08. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra il cancello di accesso agli spazi pertinenziali e la carreggiata, o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o situati a livello inferiore a quello di accesso, è pari a metri 5,00 al netto dello spazio del marciapiede pubblico.

09. I manufatti destinati al ricovero dei veicoli e le eventuali rampe di accesso devono essere rispondenti alla vigente normativa di prevenzione incendi.

10. E' ammesso l'accesso agli spazi destinati al ricovero degli autoveicoli tramite sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata ed automatizzata; gli spazi di attesa antistanti il dispositivo di prelevamento meccanizzato delle autoveicoli debbono essere dimensionati in modo tale da non comportare ostacolo ai flussi di traffico veicolare sulla pubblica via.

11. I parcheggi pubblici e privati aventi capacità di parcheggio maggiore di 50 posti auto dovranno essere dotati di adeguati spazi di attesa, disposti tra l'accesso dalla strada pubblica e l'inizio della rampa, dimensionati in maniera tale da evitare ripercussioni sul traffico veicolare.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

12. Qualora, nel caso di interventi su edifici esistenti, i cancelli o le porte di accesso veicolare prospettino direttamente sulla pubblica strada senza disporre dello spazio utile alla manovra di ingresso/uscita dei veicoli, gli stessi dovranno essere automatizzati con comando di apertura a distanza e dotati di dispositivi atti a garantire la sicurezza degli utenti della strada (specchi, telecamere, ecc.).

Art.119. Strade private

01. AI fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo, si definisce “strada privata” lo spazio di collegamento che consente l’accesso a più fondi contermini, altrimenti interclusi.

02. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- alla pavimentazione ed illuminazione delle stesse;
- alla manutenzione ordinaria e pulizia della carreggiata, dei marciapiedi e delle alberature presenti;
- alla manutenzione straordinaria volta a garantire la piena efficienza delle aree di sedime e del manto stradale;
- all’apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

03. Le strade private devono essere contraddistinte da apposito segnale. Il Comune può richiedere ai proprietari di installare sbarre apribili o sistemi simili per la chiusura al traffico di tali strade.

Capo IV: Abbattimento delle barriere architettoniche.

Art.120. Norme vigenti

01. Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni di edifici privati, tutti gli interventi relativi a edifici pubblici e privati aperti al pubblico, la sistemazione degli spazi e dei percorsi pubblici e privati, devono rispettare le norme vigenti finalizzate all’abbattimento delle barriere architettoniche.

Art.121. Obiettivi ed incentivi

01. Al fine di favorire il superamento o l’eliminazione delle barriere architettoniche negli spazi e servizi pubblici e nei luoghi aperti al pubblico, nel rispetto delle norme vigenti in materia, il Comune può promuovere un *piano dei percorsi senza barriere*, al fine di assicurare la massima autonomia in sicurezza e di facilitare la vita di relazione di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, temporanee o permanenti, che consenta la piena utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei servizi pubblici e privati, nonché dei mezzi di trasporto pubblico in corrispondenza delle fermate.

02. Ritenuto che gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche sono di indubbio interesse pubblico, il Comune stabilisce in favore dei condomini che rendano accessibili sia gli spazi esterni, ove esistenti, che quelli interni degli edifici residenziali:

- la concessione gratuita di area pubblica occorrente per l’installazione di ascensore laddove il corpo scala dell’edificio non abbia le dimensioni adeguate a contenerne il relativo vano;
- l’applicazione della deroga di cui al precedente articolo e con le modalità in esso previste, per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano in edifici plurifamiliari, privi di ascensore, il rispetto delle norme sull’accessibilità.

03. Le opere realizzate in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità, adattabilità e visitabilità tale da rendere impossibile l’utilizzazione delle stesse da parte delle persone disabili, sono dichiarate inagibili. Il proprietario dell’opera e/o l’intestatario del titolo edilizio abilitante sono punibili ai termini delle leggi vigenti.

Capo V: Toponomastica e numero civico

Art.122. Toponomastica

01. Il Comune applica e mantiene, sulle pareti esterne di edifici privati prospicienti gli spazi pubblici, targhe o indicatori di toponomastica urbana, targhe direzionali, cartelli o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative, ecc.

02. Il Comune stabilisce le modalità attuative per la apposizione degli elementi di cui al precedente comma e le caratteristiche tecniche delle soluzioni da adottare. Devono altresì conformarsi ai modelli stabiliti dal Comune anche le indicazioni relative alla presenza di servizi.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

03. Qualora l'installazione di targhe, tabelle, orologi, lapidi, ecc. riguardi pareti non prospettanti su spazi pubblici, la stessa non è assoggettata a provvedimenti abilitativi, purché il fabbricato interessato non sia soggetto a vincolo ai sensi della legislazione vigente.

04. In caso sia stato necessario rimuovere provvisoriamente l'indicatore apposto sulla parete per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione e manutenzione esterna dei fabbricati, il proprietario è tenuto alla sua ricollocazione nella precedente posizione. Soluzioni diverse possono essere concordate o autorizzate dagli Uffici comunali competenti.

05. È vietato coprire, con insegne o altro, gli indicatori toponomastici (targhe viarie, numeri civici).

Art.123. Numero civico

01. Ogni accesso che, dallo spazio pubblico di circolazione immetta all'interno di aree o locali privati ovvero di fabbricati di qualsiasi genere, viene contraddistinto dal Comune con un proprio numero civico. Il relativo indicatore deve essere apposto a cura e spese del proprietario dell'immobile o dell'amministratore del condominio.

02. Il numero civico di cui al comma precedente deve essere realizzato secondo sagoma e forma definite dal Comune, e deve essere collocato al lato della porta di ingresso (possibilmente a destra di chi guarda), in posizione ben visibile, ad un'altezza compresa tra i 2 ed i 3 metri.

03. Il proprietario riceve in consegna l'indicatore dietro pagamento del relativo importo, ed è tenuto ad installarlo ed a mantenerlo nella collocazione stabilita.

04. Nel caso in cui l'indicatore risulti danneggiato o poco visibile, il proprietario ha l'obbligo di ripristinarlo.

05. Nei casi di demolizione di fabbricati, o di soppressione di porte di accesso dalla pubblica via il proprietario, a demolizione o soppressione avvenuta, deve dare comunicazione al Comune del numero o dei numerici civici che verranno aboliti.

06. Nel caso di realizzazione di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi vani d'ingresso in fabbricati esistenti, i proprietari devono fare richiesta al Comune di attribuzione dei numeri civici, da collocarsi in corrispondenza dei vani di ingresso dei predetti fabbricati.

Art.124. Numerazione interna

01. In occasione della costruzione di nuovi fabbricati ovvero della ristrutturazione completa o parziale di alcune unità immobiliari, il proprietario è tenuto a richiedere l'attribuzione dei numeri interni, relativi alle singole unità immobiliari, i quali saranno apposti a cura e spese del proprietario stesso.

02. L'assegnazione dei numeri interni di cui al precedente comma avviene dopo la presentazione al competente Ufficio comunale di un elaborato grafico, corrispondente all'ultimo titolo edilizio acquisito, che individua gli accessi esterni al fabbricato, nonché tutti gli accessi relativi alle singole unità immobiliari.

Capo VI: Inserimento ambientale delle costruzioni

Art.125. Le nuove costruzioni

01. La ridefinizione ed il rinnovamento dell'aspetto urbano sono in gran parte affidati alle nuove costruzioni, che devono perseguire il miglioramento delle condizioni insediative.

02. Il progetto delle nuove costruzioni deve contenere precise indicazioni relative ai colori e materiali da adottarsi, nonché alle caratteristiche delle sistemazioni esterne, con riguardo alle aree pavimentate, a quelle permeabili, alla dotazione di impianti tecnologici interrati, all'arredo urbano ed all'illuminazione.

03. Nella realizzazione delle facciate dei nuovi edifici ovvero di quelle dei fabbricati oggetto di ristrutturazione devono essere utilizzati rivestimenti e materiali di finitura di alta qualità, atti a conferire ai manufatti la migliore resistenza agli agenti atmosferici, a garantire sicurezza ed armonicamente inseriti nel circostante contesto urbano.

04. Quando la nuova costruzione risulti arretrata rispetto ai preesistenti allineamenti, la sistemazione delle aree prospettanti sui suoli pubblici deve tendere a valorizzare la fruibilità degli adiacenti spazi urbani, utilizzando materiali e finiture in armonia con quelli preesistenti. Eventuali spazi liberi determinatisi a seguito di arretramento

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

devono essere oggetto di attenta progettazione, che preveda la loro sistemazione a verde o pavimentata, funzionalmente coordinata con l'adiacente pavimentazione pubblica.

Art.126. Manutenzione dei fabbricati in tutte le Zone Omogenee

01. I fabbricati devono essere mantenuti in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza ed igiene. Pertanto i proprietari devono farsi carico della loro manutenzione e degli eventuali interventi che si rendessero necessari conseguentemente al loro deterioramento.

02. Inoltre, per fini di decoro, i condomini degli stabili dovranno, a termini di regolamento:

- eliminare le antenne individuali per la ricezione radiotelevisiva, provvedendo alla realizzazione di impianti centralizzati (antenne tradizionali e satellitari);
- rimuovere tutti i cavi pendenti sulle facciate prospicienti spazi pubblici o da essi visibili.

03. Qualora si preveda la installazione di impianti tecnologici (condizionatori, caldaie, ecc.) su facciate di fabbricati prospettanti sulla pubblica via, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- è vietata l'installazione di elementi aggettanti, la cui proiezione ricada su suolo pubblico, o destinato a pubblico transito;
- l'inserimento di tali elementi deve avvenire nel rispetto del complessivo decoro delle facciate, privilegiando l'ubicazione e/o l'appoggio su solette di balconi o terrazze, e l'utilizzo di aperture, ove esistenti. Ove tanto non risultasse possibile, è ammessa anche la formazione di nicchie schermate da idonee griglie-persiane della stessa tinta della parete su cui insistono.

04. Nel caso in cui la stessa facciata prospettante sulla pubblica via sia interessata da più installazioni di cui al precedente comma, le stesse dovranno essere disposte organicamente, secondo criteri di allineamento (orizzontale e verticale) e di uniformità, per salvaguardare l'aspetto del fabbricato.

05. La installazione dei collettori solari termici, fotovoltaici o di altra natura, in edifici esistenti dovrà raccordarsi al sistema di coperture su cui viene realizzata in maniera da non alterare le caratteristiche architettoniche dell'edificio o costituire detrattore dei valori ambientali e paesaggistici.

06. Per i nuovi edifici, ovvero per le ristrutturazioni comportanti la totale ricostruzione, la ubicazione dei collettori solari dovrà essere studiata nell'ambito della complessiva progettazione dell'organismo architettonico, onde pervenire al loro organico inserimento, nel rispetto dei criteri compositivi e di utilizzo del fabbricato.

07. Nel caso in cui i fabbricati siano interessati da interventi, rientranti in una delle categorie di cui all'art. 31 della L. 457/78, inerenti i fronti su pubblica via o su spazio pubblico, è fatto obbligo di rendere omogenei, per materiale, per colore e per disegno, gli infissi esterni prospettanti su detti spazi pubblici, ivi compresi quelli al piano terra unitamente ai sistemi di protezione degli stessi (serrande, ecc.).

Art.127. Sistemazioni esterne ai fabbricati

01. Ai fini del rilascio del provvedimento edilizio il progetto, qualora contempli aree esterne al fabbricato, deve prevedere la loro sistemazione, nonché la loro illuminazione, che dovrà essere coerente con gli elementi già adottati dal Comune per la sistemazione dei limitrofi spazi pubblici, e dovrà rispettare le vigenti normative tecniche, anche con riguardo all'inquinamento luminoso.

02. Nella predisposizione del progetto di sistemazione delle aree inedificate del lotto dovranno privilegiarsi soluzioni tendenti alla maggiore realizzazione di superfici a verde.

03. Nella progettazione delle superfici a verde dovranno utilizzarsi soluzioni che si armonizzino con quelle adottate o previste dal Comune per la sistemazione a verde degli spazi pubblici limitrofi (analoghe alberature e tipi di piantumazione).

Art.128. Prescrizioni e obblighi

01. Nel caso in cui, conseguentemente a demolizioni o interruzioni di lavori sussistano parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico che arrechino pregiudizio al contesto circostante, il Comune può prescrivere ai proprietari degli immobili o all'amministratore del condominio di provvedere alla loro sistemazione. Qualora gli stessi siano inadempienti, l'intervento può essere imposto con provvedimento motivato, che indichi le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno, in caso di inadempienza.

02. Non è consentita la realizzazione di alcuna costruzione o superfetazione sulle terrazze di copertura degli edifici esistenti né al di sopra delle altezze massime fissate dalle NTA del PUC o dei PUA per le nuove costruzioni, fatta

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

eccezione per i gazebo ed i volumi tecnici, che devono essere correttamente inseriti nel contesto architettonico e compatibili con l'ambiente circostante.

03. Il Comune può imporre ai proprietari degli edifici e/o manufatti, con provvedimento motivato, l'esecuzione di rivestimenti e finiture superficiali, la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, colori e sovrastrutture in genere contrastanti con le indicazioni del presente articolo.

04. Nel caso di interventi urgenti per l'eliminazione di parti pericolanti di un edificio, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione, dandone contestuale comunicazione al Comune. In caso di inadempienza il Comune, con provvedimento motivato, procederà all'esecuzione degli interventi per l'eliminazione delle condizioni pregiudizievoli del fabbricato, in danno al proprietario.

TITOLO VIII

DISPOSIZIONI PER IL DECORO URBANO

Art.129. Obiettivi

01. Le norme e prescrizioni di cui ai seguenti Capi sono volte a perseguire la riqualificazione architettonica dei prospetti e delle coperture dei fabbricati, spesso sviliti dall'incontrollata installazione di elementi tecnologici in dotazione alle reti cittadine e da arredi ed interventi incongrui. Esse costituiscono linee guida che, ove tecnicamente possibile, dovranno informare la redazione dei progetti a cura dei professionisti esterni, l'operato delle Aziende o Enti erogatori dei servizi oltre che essere da supporto per i tecnici comunali preposti all'istruttoria dei progetti.

02. Per gli immobili sottoposti a vincoli di tutela di cui al DLgs n.42/2004 e s.m.i., le norme e prescrizioni di cui al presente titolo hanno valore se non diversamente disposto dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo in sede di rilascio dei previsti pareri.

CAPO I: Impianti tecnologici di facciata

Art.130. Gas-Condotta di adduzione

01. La tubazione interrata, dalla quale traggono origine la condotta montante principale e la rete di distribuzione, deve essere ubicata, in corrispondenza di vanelle, cortili interni, facciate secondarie, ovvero angoli nascosti dell'edificio.

02. Il relativo tubo di adduzione emergente dal sottosuolo dovrà essere comunque situato in zona distante da elementi architettonici di spicco (portali, bugnati, cornici, etc.); nella impossibilità di attenersi a tale disposizione, la sua distanza da tali elementi non potrà essere inferiore a mt 1,00. La sporgenza del tubo dal filo stradale dovrà essere minima, secondo quanto consentito dalle vigenti norme tecniche.

03. Quando sia inevitabile la installazione della montante su facciate visibili dalla pubblica via, questa deve essere disposta in verticale, ad una estremità della facciata e dipinta nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.

Art.131. Gas-Rete di distribuzione

01. La rete di distribuzione, se esterna, dovrà essere situata su facciate secondarie, in vanelle o in cortili, interni, sempre che gli stessi non rivestano particolare interesse architettonico (chiostri, giardini, ecc).

02. Le tubazioni installate sulla muratura, dovranno seguire percorsi il più possibile nascosti alla vista, e alloggiare in canalette aperte conformi alle specifiche norme tecniche, tinteggiate nel colore della facciata su cui si inseriscono.

Art.132. Gas-Apparecchi misuratori

01. Non può essere consentita la installazione di apparecchi misuratori in vista su facciate all'esterno.

02. La loro sistemazione dovrà avvenire, in linea preferenziale, raggruppandoli in locali di servizio all'uopo specificamente destinati, unitamente ai locali ospitanti gli apparecchi misuratori di altre utenze, e compatibilmente con quanto previsto dalle vigenti norme tecniche.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

03. Nel caso in cui tanto risultasse impossibile, gli stessi potranno essere anche sistemati in appositi armadi situati all'interno degli androni, ovvero in cortili e/o vanelle, in luoghi possibilmente non alteranti l'assetto architettonico.

04. Quando risultino impossibili le descritte soluzioni, può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, su facciate secondarie a condizione che l'intervento non comprometta il decoro architettonico. Tale nicchia sarà delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello, opportunamente ventilato, dovrà essere di colore e forma tali da riprendere i colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minore alterazione possibile. Nel caso siano da collocare più contatori, le nicchie e gli sportelli dovranno essere ordinatamente allineati.

Art.133. Gas-Caldaie

01. L'installazione di caldaie o scaldacqua all'esterno del fabbricato sarà consentita solo previa predisposizione di appositi armadiature, preferibilmente incassate. Fatte salve particolari situazioni quali impianti termici centralizzati allocati in appositi ambienti ed oggetto di puntuali autorizzazioni, i predetti apparecchi autonomi per il riscaldamento potranno anche essere alloggiati all'interno, nel rispetto delle specifiche normative tecniche di legge.

Art.134. Gas-Apparecchiature di evacuazione fumi e simili

01. E' vietata la collocazione di canne fumarie su pareti prospettanti la pubblica via o spazi pubblici, se non adeguatamente incassati o schermati da appositi cassonetti. In riferimento agli impianti di riscaldamento autonomo, dovranno essere adottate apposite canne fumarie per lo smaltimento dei fumi, correnti all'interno dell'edificio secondo norma.

02. Qualora ciò risultasse impossibile per motivi connessi a comprovate particolari situazioni morfologiche dell'edificio si prescrivono le seguenti soluzioni alternative.

03. In relazione ad impianti autonomi ed in assenza accertata di canne fumarie all'interno del fabbricato, nel caso si adottino condotti di evacuazione e ventilazione dotati di camini esalatori, gli stessi dovranno avere la dimensione minima dello sporto prescritta dalla norma, e potranno essere consentiti solo nei cortili interni ovvero facciate secondarie, sempre che non arrechino turbativa all'assetto architettonico. Nel caso di installazioni interessanti più unità immobiliari, detti esalatori dovranno essere allineati e realizzati con materiali conformi.

04. Particolare cura dovrà essere riposta nella realizzazione della parte terminale delle predette canne fumarie la quale dovrà avere una connotazione formale adeguatamente inserita nell'ambiente circostante.

Art.135. Cavi elettrici e telefonici

01. I cavi della rete elettrica e telefonica devono essere opportunamente canalizzati e/o incassati nella muratura.

02. In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, laddove non risulti consentito l'installazione sotto traccia, è prescritto il riordino dei cavi, secondo i criteri e per le finalità detti in precedenza.

03. In linea generale, si considerano rispondenti alle prescrizioni precedenti i cavi che risultino:
a. disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata o in immediata prossimità dei discendenti pluviali purché chiusi da canalette tinteggiate con lo stesso colore del fabbricato su cui si inseriscono;
b. disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi.

04. In ogni caso la disposizione dei cavi dovrà garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture, decorazioni e di testimonianze di valore storico-artistico, ove presenti.

Art.136. Enel-Linee di adduzione

01. Valgono le prescrizioni indicate per i cavi elettrici e telefonici per quanto compatibili con la normativa tecnica vigente per gli impianti elettrici.

02. In via prioritaria, le linee di adduzione saranno realizzate nel sottosuolo. Qualora tanto risultasse impossibile, bisognerà individuare per i cavi appositi percorsi al fine di arrecare la minore turbativa ai prospetti ed, ove presenti, ai registri architettonici della facciata. Le relative cassette di derivazione dovranno essere allineate ed attintate nel colore della facciata.

Art.137. Enel-Apparecchi misuratori

01. Per le loro caratteristiche di installazione ed ubicazione, valgono le prescrizioni riferite ai misuratori del gas, per quanto compatibili con la vigente normativa tecnica relativa agli impianti elettrici.

Art.138. Enel-Armadi

01. Gli armadi contenenti quadri o apparecchiature a servizio degli impianti, possibilmente non dovranno interessare la facciata principale. Dovrà preferirsi l'adozione di armadi di dimensioni minime, situati con preferenza incassati nella muratura, contenuti entro l'altezza della fascia di zoccolatura del fabbricato ed attintati nello stesso colore di questa.

02. Dette apparecchiature dovranno comunque mantenersi distanti da eventuali elementi architettonici di spicco, ove presenti, e comunque, la loro distanza da tali elementi non potrà essere inferiore a ml 1,00.

Art.139. Telefoni-Linee di adduzione

01. Valgono le prescrizioni indicate per i cavi elettrici e telefonici per quanto compatibili con la normativa tecnica vigente per gli impianti telefonici.

Art.140. Telefoni-Armadi

01. Valgono le prescrizioni già indicate in riferimento agli armadi contenenti i quadri elettrici, per quanto compatibili con la normativa tecnica vigente per gli impianti telefonici.

Art.141. Acquedotto-Condotta principale

01. La tubazione della condotta principale interrata, dalla quale trae origine la rete di distribuzione deve essere, possibilmente, ubicata in corrispondenza di vanelle, cortili interni ovvero facciate secondarie.

02. Il relativo tubo di adduzione emergente dal sottosuolo dovrà essere comunque situato in zona distante da eventuali elementi architettonici di spicco, ove presenti; nella impossibilità di attenersi a tale disposizione, la sua distanza da tali elementi non potrà essere inferiore a ml 1,00. La sporgenza del tubo dal filo stradale dovrà essere minima, secondo quanto consentito dalle vigenti norme tecniche.

Art.142. Acquedotto-Rete di distribuzione

01. La rete di distribuzione esterna dovrà essere situata in vanelle o cortili interni sempre che gli stessi non rivestano particolare interesse architettonico (chiostri, giardini, ecc.).

02. Le tubazioni potranno essere installate sulla muratura, comunque studiando percorsi il più possibile brevi e nascosti alla vista.

Art.143. Acquedotto-Apparecchi misuratori

01. Per le loro caratteristiche di installazione ed ubicazione, valgono le prescrizioni riferite ai misuratori del gas, per quanto compatibili con la vigente normativa tecnica relativa agli impianti idrici.

Art.144. Pompe di calore, unità motocondensanti e simili

01. Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti la pubblica via impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

02. Tali installazioni saranno ammesse, solo su facciate tergalì, chiostrine o cortili interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici e su balconi e terrazze di copertura, se adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati).

03. Qualora, per comprovati motivi, i macchinari debbano interessare facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere ammesso allocando gli stessi in parte dei vani delle aperture esistenti, da mascherare con apposite griglie-persiane, tipologicamente simili agli infissi esistenti per materiali e colori.

04. Non è consentita la installazione di tali impianti sulle falde delle coperture inclinate. Simili installazioni potranno essere ammesse in copertura, solo nel caso in cui la stessa presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate (come vanelle e corti interne) e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai cono ottici limitrofi più significativi.

05. Nella installazione di impianti di climatizzazione occorre privilegiare l'utilizzo di sistemi del tipo "multisplit" al fine di ridurre l'impatto ambientale e contenere i consumi energetici.

Capo II: Altri elementi di facciata

Art.145. Campanelli, citofoni e videocitofoni

01. L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, negli sguinci a lato del portone di ingresso. Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire eventuali elementi architettonici o decorativi.

02. Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.

Art.146. Cassette postali

01. Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. E' ammessa la formazione di buche per lettere, con retrostante cassetta interna, su cancelli o portoni di ingresso che non presentino interesse storico-artistico.

Art.147. Targhe

01. Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, dovranno avere dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata.

02. In linea generale dette targhe dovranno presentare dimensioni e caratteristiche uniformi tra loro. Per le targhe medesime valgono inoltre i criteri generali già disposti per campanelli e simili.

Art.148. Insegne

01. Le insegne, di qualsiasi tipo esse siano, dovranno essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato.

02. L'insegna dovrà essere collocata nella parte superiore dell'apertura di facciata, seguendone fedelmente l'andamento, e dovrà inoltre essere arretrata di almeno cm 5 rispetto al filo esterno degli stipiti che delimitano l'apertura medesima.

03. Qualora l'apertura interessata dall'insegna presenti elementi di interesse architettonico (sovrapporta o lunette dotate di inferriata o di altri elementi degni di tutela) l'apposizione di insegne sarà ammissibile solo quando, per la particolare conformazione o dimensione del vano, sia possibile conseguire una soluzione progettuale compatibile con l'elemento di interesse architettonico garantendone la conservazione e la visibilità.

04. Sono escluse insegne a bandiera, insegne fisse applicate sugli sguinci laterali ed in genere ogni tipo di insegna difforme dalla prescrizioni di cui ai commi precedenti. Eventuali deroghe dovranno essere puntualmente motivate e potranno essere concesse solo previo parere favorevole degli uffici tecnici preposti. L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima.

05. Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le insegne sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

Art.149. Tende frangisole

01. Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista eventuali elementi di interesse architettonico -tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopra-ruce, ecc. In corrispondenza dei vani di accesso ad esercizi commerciali situati al piano terra, le tende dovranno essere del tipo a braccio estensibile e del tutto prive di appoggi.

02. Il loro oggetto non può superare la profondità del marciapiede. Non sono ammesse tende nei tratti di strada privi di marciapiede; in tali casi potrà essere assentita l'installazione di tende in fregio a locali terranei, purché gli stessi prospettino su piazze o vie di ampiezza tale che l'ingombro dello sporto delle tende, opportunamente dimensionato e delimitato da elementi di arredo urbano, non costituisca ostacolo al traffico veicolare. Il lembo inferiore della tenda dovrà essere mantenuto ad altezza tale da garantire, in ogni punto, una altezza libera non

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

inferiore a cm. 220 dal piano del marciapiede. Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.

03. La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

04. Per tutto quanto non in contrasto con le presenti norme, le tende sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

05. Nel caso in cui i fabbricati siano interessati da interventi, rientranti in una delle categorie di cui all'art. 31 della L. 457/78, riguardanti i fronti su pubblica via o su spazio pubblico, è fatto obbligo di rendere omogenei, per materiale, per colore e per disegno, gli infissi esterni prospettanti su detti spazi pubblici, ivi compresi quelli al piano terra unitamente ai sistemi di protezione degli stessi (serrande, ecc.).

06. Per ragioni di tutela architettonica o ambientale, o esigenze di pubblico decoro, è facoltà dell'Amministrazione comunale ordinare la omogeneità degli infissi esterni dei fronti dei fabbricati prospettanti su pubblica via o su spazio pubblico. In caso di inottemperanza alla ordinanza, sarà irrogata la sanzione di € 100,00 per ogni infisso.

Capo III: Utenze municipali e private

Art.150. Affissioni

01. In linea di principio, detti impianti non dovranno essere sistemati nelle immediate adiacenze di eventuali elementi architettonici di particolare pregio. Altresì gli stessi con la loro presenza, non dovranno ostacolare la vista di significativi elementi architettonici.

Art.151. Segnaletica verticale

01. Fermi restando gli obblighi derivanti dall'applicazione delle vigenti norme in tema di traffico, la installazione dei segnali dovrà avvenire in sito distante da elementi di rilevanza architettonica, onde non interferire visivamente con il monumento e/o il fabbricato avente valenza storico - architettonica.

02. Analogo criterio dovrà adottarsi anche nel rilascio di autorizzazioni per il posizionamento di segnali indicatori storici o turistici.

Art.152. Antenne e similari

01. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono preferibilmente da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o la parabola schermata dalla pubblica via.

02. Qualora vi sia la possibilità, è preferibile installare un'antenna che accorpi più unità condominiali o isolati.

03. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale, o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

04. Quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, ciò non sia possibile e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via.

05. Non sono consentite le discese delle antenne mediante cavi volanti. Tali cavi dovranno essere convogliati in appositi cavedi interni ovvero, per la loro sistemazione sulle facciate secondarie o vanelle interne, gli stessi potranno essere convogliati in appositi incassi ovvero canalizzati in tubi con le stesse Caratteristiche materiche e formali dei discendenti pluviali, in modo da consentire un'idonea soluzione architettonica. Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere posizionate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico, ed in luoghi interferenti con significativi elementi architettonici.

Art.153. Passi carrabili

01. Nella segnalazione di accessi destinati a "passo carrabile", in adiacenza al portoncino o serranda, verrà situato l'apposito cartello in maniera che lo stesso risulti visibile, sia con porta aperta che chiusa. Detto segnale non dovrà essere comunque installato su eventuali cornici o elementi di rilevanza architettonica. Il segnale dovrà riportare nella parte alta l'ente proprietario della strada che rilascia l'autorizzazione, ed in basso il numero e l'anno del rilascio.

Capo IV: Coperture

Art.154. Aggetti di gronda.

01. Nel caso di edifici aventi valenza storico – artistica – architettonica, gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.

02. Nel caso di aggetti di gronda di rilevante ed autonomo interesse storico artistico sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

Art.155. Canali di gronda e pluviali

01. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno preferibilmente essere incassati nel tratto terminale e per tutta l'altezza del piano terra. Quando ciò non fosse possibile, il tratto terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzato in materiale rinforzato per una altezza di almeno cm. 200 da terra. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso di eventuali caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale, alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie, a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista eventuali particolari architettonici o decorativi. In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, la pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).

02. Ogni qualvolta si debba procedere, su edifici esistenti di interesse storico artistico, alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione.

03. Per la realizzazione di sfiami o di canne di ventilazione emergenti da coperture a tetto, su edifici esistenti di interesse storico artistico, è da evitare l'impiego di tubi che fuoriescano dal manto di copertura. In tali casi dovrà privilegiarsi l'impiego di tegole di tipo tradizionale, simili a quelle preesistenti, opportunamente sagomate. Ove ciò non risulti possibile, la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura ad intonaco civile.

04. Gli strati di materiale impermeabilizzante e/o di coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda ed ai profili delle falde.

Capo V: Colore dei fronti ed elementi decorativi

Art.156. Colore dei fronti

01. La colorazione dei fronti dei fabbricati esistenti e dei muri formanti un unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, deve essere eseguita in maniera uniforme, al fine di salvaguardare l'unità formale e l'armonia del complesso stesso.

02. E' vietato procedere alla parziale tinteggiatura delle facciate degli edifici.

03. Nella tinteggiatura degli edifici, dovrà porsi particolare attenzione alla valorizzazione di bassorilievi, fregi e decorazioni eventualmente esistenti sulle facciate.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

04. Nel caso in cui i rivestimenti delle facciate degli edifici versino in condizioni indecorose, il Comune ne può ordinare ai proprietari il ripristino o il rifacimento, fissando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. In caso di inottemperanza, il Comune potrà disporre l'esecuzione in danno, con spese a carico dei proprietari dell'edificio.

Art.157. Elementi decorativi

01. Le eventuali decorazioni architettoniche dei fabbricati esistenti, che rivestano valore artistico e interesse storico, non possono essere asportate o modificate senza la preventiva autorizzazione del Comune e, laddove siano soggette a vincolo, senza il consenso della competente Soprintendenza. Nel caso di trasformazione di immobili, il competente ufficio comunale potrà prescrivere interventi di conservazione di tali oggetti, nell'interesse della tutela dei beni culturali.

02. Parimenti, per gli immobili di valore storico-artistico, sono da conservare gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), gli infissi, gli aggetti delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo.

03. Gli elementi lapidei (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici ed aventi valore documentale, storico e/o architettonico, vanno conservati nello stato originario; gli interventi per la loro manutenzione dovranno essere eseguiti con tecniche appropriate.

TITOLO IX
ELEMENTI DELLE COSTRUZIONI E DEGLI IMPIANTI

Capo I: Elementi del fabbricato

Art.158. Porticati e gallerie di uso pubblico

01. Gli interventi manutentivi dei porticati e/o gallerie, prospicienti fabbricati privati e costantemente aperti al pubblico passaggio, cedono a carico dei privati.

02. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e colori per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

03. Le pavimentazioni di marciapiedi, porticati, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole.

Art.159. Cortili

01. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti mediante la realizzazione di cortili, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui ai commi seguenti.

02. I cortili, quando ammessi, dovranno avere il cielo completamente libero. Il rapporto tra la superficie del cortile e quella delle pareti che lo recingono (oche lo potranno recingere in base all'altezza degli edifici consentita dai regolamenti) non deve essere inferiore ad un quarto.

03. Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde, laddove possibile, anche tramite l'eliminazione di muri di confine di cortili adiacenti, originariamente unitari.

Art.160. Scale

01. Le scale degli edifici plurifamiliari non possono avere larghezza delle rampe inferiore a ml 1,20 e devono risultare coerenti con la normativa vigente sia in funzione delle tipologie e degli usi che in relazione alla garanzia di trasporto delle persone per soccorso.

02. Le scale che collegano più di due piani di norma devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno o per mezzo di finestre di mq 1,00 per ogni piano o di torrino di aerazione o lucernario, con superficie pari ad almeno mq 0,40 per ogni piano. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili ed è vietato realizzare dalle unità immobiliari aperture verso le scale per l'aerazione dei locali contigui.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

03. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, con rapporti pedata/alzata conformi alle norme di buona tecnica, ed essere sempre dotate di corrimano.

04. All'interno delle unità immobiliari, per utilizzo a carattere privato, sono ammesse scale con larghezza utile non inferiore a ml. 1,00. Scale a chiocciola o similari, con larghezza utile non inferiore a cm. 60, sono ammesse solo all'interno delle singole unità immobiliari per utilizzo a carattere privato, purché consentano l'evacuazione di persone.

05. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali vigono le specifiche norme di settore.

Art.161. Sporgenze e aggetti su suolo pubblico

01. Le sporgenze sul suolo pubblico sono così disciplinate:

- per gli zoccoli è consentita una sporgenza massima di cm. 5 dal filo del fabbricato;
- uguale sporgenza è ammessa per le decorazioni di qualunque genere sino alla quota di m. 4,00 dal piano di marciapiede;
- in assenza di marciapiede, le pensiline ed i balconi non potranno costruirsi ad altezza minore di m.4,00 dal piano della sistemazione; in presenza di marciapiede si potrà prevedere che la linea corrispondente alla massima sporgenza sia arretrata di cm. 50 rispetto alla verticale passante per il bordo esterno del marciapiede.

Art.162. Tende e tendoni parasole

01. L'installazione di tende e tendoni parasole a servizio di attività che prospettano su suolo pubblico o privato con servitù di uso pubblico dovrà essere autorizzata dagli uffici competenti in conformità della disciplina delle occupazioni di suolo pubblico.

02. Sui fronti unitari le tende ed i tendoni devono avere tipologia, forma e colore analoghi, e devono essere fissati nel rispetto di eventuali marcapiani o elementi decorativi della facciata ed adottare criteri di simmetria rispetto alle aperture. E' consigliabile che sui fronti unitari la successione delle tende sia scandita per ogni vetrina, evitando tende o tendoni che interessino più vetrine, salvo i casi di vetrine con disegno unitario.

Art.163. Cornicioni ed aggetti

01. Allo scopo di proteggere le superfici esterne, il coronamento del fabbricato, sia nel caso di copertura a tetto, sia di copertura a terrazzo, dovrà sempre aggettare su tutti i lati in misura proporzionata all'altezza delle fronti ed alle caratteristiche costruttive ed estetiche dei prospetti e degli infissi.

02. Ogni oggetto, di qualsiasi tipo e dimensione, dovrà essere munito di gocciolatoio, tale da impedire scolarura di acqua verso le superfici di intradosso e verso quelle verticali del fabbricato.

Art.164. Pensiline e balconi

01. Pensiline e balconi di qualsiasi tipo saranno sempre muniti di gocciolatoio su tutti i lati. Le superfici orizzontali dovranno essere protette da manto impermeabile. Il deflusso e lo smaltimento delle acque piovane sarà risolto in modo tale da non arrecare inconvenienti ai piani sottostanti ed alle pareti del fabbricato e da evitare scolarure laterali nei punti di attacco alla parete.

02. Il piano di calpestio dei balconi dovrà essere ad una quota inferiore a quella del pavimento dell'ambiente interno adiacente.

03. E' consentita la realizzazione di pensiline su finestre, balconi e terrazzi a livello fino ad una sporgenza massima di 1,50 metri. La struttura non dovrà avere appoggi verticali.

04. E' consentita la realizzazione di pensiline costituite da pannelli solari e/o fotovoltaici, con particolare attenzione agli aspetti di integrazione architettonica.

Art.165. Parapetti

01. I parapetti delle finestre, dei balconi e delle terrazze dei nuovi fabbricati nonché le ringhiere delle scale che costituiscono la difesa verso il vuoto, devono avere un'altezza minima di ml 1,10 ed essere in attraversabili da una sfera di diametro di ml 0,10.

02. Nei luoghi di lavoro i parapetti dovranno essere realizzati in conformità alle norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

Art.166. Gazebo e pergolato

01. Si definisce “gazebo” un arredo in struttura leggera (legno o metallo) totalmente amovibile, aperto su tutti i lati. Il gazebo può essere realizzato su terrazzi a livello dell'appartamento, su terrazzi di copertura e in giardini e cortili di pertinenza dell'appartamento.

02. Il gazebo dovrà essere posto in opera senza lavori edilizi, ma ancorato al suolo con idonea bullonatura. E' consentita la copertura ad incannucciata o intessuto, oppure, al fine di agevolare lo sviluppo delle fonti energetiche alternative e rinnovabili, con pannelli solari e/o fotovoltaici, con particolare attenzione agli aspetti di integrazione architettonica. L'altezza massima è fissata in ml 2,50. Eventuali pannellature laterali grigliate potranno avere superficie massima pari al 50% del lato interessato. Le superfici di ingombro del gazebo dovranno essere pari al 35% della superficie del terrazzo, del giardino o del cortile di pertinenza, fino ad un massimo di 40 mq per terrazzi e giardini superiori a 100 mq.

03. Si definisce “pergolato” una serie di pergole ovvero un intreccio di sostegni formati da intelaiature o graticciati realizzati con strutture leggere (legno o metallo) totalmente amovibili, (sprovviste di qualsiasi opera di fondazione), per il sostegno di piante, realizzato in giardini e cortili di pertinenza di unità immobiliari e/o edifici. Gli elementi costituenti il pergolato non possono superare l'altezza massima di ml 2,50 e la somma della loro superfici non può superare il 30% dell'area cortiliva e/o del giardino.

04. I limiti dimensionali di cui ai precedenti comma, possono essere superati per gazebo e pergolati installati su terrazze e/o giardini di pertinenza di pubblici esercizi o strutture ricettive; il loro limite dimensionale dovrà essere motivato nella richiesta.

Art.167. Verande

01. Sono comprese nella categoria della ristrutturazione edilizia le opere rivolte al ridisegno, anche innovativo, delle facciate dei fabbricati. Tali interventi, possono contemplare anche la realizzazione di *verande* limitatamente alla protezione di balconi esistenti, esclusivamente nei seguenti casi, la cui ricorrenza può essere sia congiunta che disgiunta l'una dall'altra:

- se interessino fronti prospettanti su cortili o spazi secondari;
- se tanto sia utile a conferire uniformità al prospetto, eventualmente già interessato da analoghi interventi;
- in tutti i casi in cui l'intervento si configuri quale protezione da condizioni ambientali moleste, da documentare adeguatamente.

02. I relativi progetti, muniti di autorizzazione del condominio, devono essere estesi alla totalità dei prospetti interessati dal rinnovamento.

03. Le suddette opere, in quanto possono incidere in modo rilevante sul decoro degli spazi pubblici, sono oggetto di specifica valutazione e subordinate al rilascio di permesso di costruire.

04. Le verande eventualmente da realizzare ai sensi delle presenti norme, pur configurandosi quali parti accessorie dell'unità immobiliare di riferimento, non determinano un incremento del carico urbanistico.

Capo II: Caratteristiche dei locali

Art.168. Caratteristiche generali degli alloggi

01. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie degli occupanti, sulla base di minimi dimensionali determinati dalla normativa tecnica ed igienico-sanitaria vigenti.

Art.169. Altezza interna dei locali

01. Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri sulla perpendicolare ad entrambe le superfici, quando queste siano tra di loro parallele; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave", mentre nel caso di travi isolate ribassate dal solaio, è misurata all'intradosso del solaio stesso.

02. La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione o alla permanenza, anche non continuativa, di persone deve risultare pari ad almeno m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per corridoi, disimpegni in genere, servizi igienici, ripostigli, nel rispetto delle vigenti leggi statali e delle altre disposizioni regolamentari vigenti.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

03. Limitatamente alle nuove costruzioni, per i locali adibiti ad abitazione o alla permanenza, anche non continuativa, di persone e che presentano altezze maggiori o uguali a ml 5,70, rispetto a quelle di cui al precedente comma, la superficie lorda di solaio sarà calcolata al doppio.

Art.170. Superfici dei locali

01. Nelle nuove unità immobiliari a destinazione residenziale, per ogni abitante deve essere garantita una superficie utile e abitabile non inferiore a mq 14,00 per le prime quattro persone e mq 10,00 per ciascuna delle successive.

02. I locali per l'abitazione devono avere una superficie minima di mq 9,00; le stanze da letto per due persone devono avere una superficie minima di mq 14,00 e ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00. Ogni alloggio deve avere almeno un servizio igienico, dotato di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo.

03. Sono consentite cucine in nicchia prive di finestra, se collegate mediante aperture di almeno 4,00 mq ad un locale della superficie utile di almeno mq 9,00; in tali casi l'illuminazione e la ventilazione naturali dovranno essere commisurate alla somma della superficie del locale abitabile e della cucina in nicchia.

04. Tutte le cucine e le zone di cottura devono essere dotate di cappa di aspirazione e di canna fumaria indipendente e tale da garantire l'evacuazione dei vapori e fumi di cottura, ed essere provvisti di aperture permanenti di ventilazione, idonee all'afflusso di tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione, se presenti impianti a fiamma libera; devono, inoltre, avere il pavimento ed almeno la parete ove sono le apparecchiature, per un'altezza minima di m. 1,50, rivestiti con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

05. La superficie degli alloggi monolocali, per una sola persona, deve risultare non inferiore a mq 28,00, e per due persone, non inferiore a mq 38,00.

06. In ogni alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere previsto almeno un servizio igienico completo di tazza-w.c., lavabo, bidet, vasca o doccia. Per le unità immobiliari non destinate all'abitazione dovrà essere previsto almeno un servizio igienico, composto da wc e lavandino. Le aperture di illuminazione e ventilazione devono comunicare con l'esterno dell'edificio. È permesso il ricorso alla ventilazione artificiale.

07. Nel caso di contiguità fisica di unità immobiliari a destinazione residenziale con unità o locali autorizzati con diversa destinazione, deve essere prevista una opportuna separazione.

08. Nelle unità immobiliari a destinazione non residenziale, ma da adibirsi ad usi che prevedano la presenza anche non continuativa di persone, non si possono realizzare locali utili con superficie inferiore a mq 9,00. La superficie di ciascun servizio igienico non deve essere inferiore a mq 1,10 con larghezza minima di ml 0,90.

Art.171. Locali nei piani seminterrati e interrati

01. I piani dei fabbricati che si trovano al di sotto del livello del marciapiede sono considerati seminterrati o interrati secondo le seguenti definizioni:

- a. seminterrato è quel piano che per parte della sua altezza si trova sotto il livello del marciapiede del fabbricato;
- b. interrato è quel piano che si trova completamente sotto il livello del marciapiede del fabbricato.

02. Le unità immobiliari ed i locali pertinenziali collocati ai piani seminterrati possono anche essere destinati alla residenza alle condizioni già espresse nei precedenti articoli riferiti alle singole zone omogenee, mentre gli interrati non possono mai essere adibiti alla permanenza abitativa.

03. I locali dei piani seminterrati e interrati possono, comunque, risultare spazi utili ed agibili per tutti gli altri usi, con esclusione di quelli previsti da specifiche disposizioni di legge, previo specifico parere rilasciato dagli enti preposti, a condizione che:

- altezza e superficie minima utile siano coerenti con gli indici previsti nelle specifiche destinazioni, e comunque non inferiori a quanto precisato nel presente Regolamento;
- le murature e i solai siano protetti contro l'umidità utilizzando soluzioni tecniche che garantiscano la non penetrabilità delle acque eventualmente presenti nel terreno;
- l'isolamento dei locali nelle parti contro terra sia realizzato in conformità a quanto stabilito agli articoli seguenti;
- l'aero illuminazione sia diretta ovvero se artificiale sia realizzata nel rispetto della normativa vigente per le specifiche destinazioni;

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

- lo scarico delle acque avvenga in collettori dotati di valvole anti rigurgito, pompe di sollevamento o mezzi tecnici adeguati alla funzione;
- in caso di locali interrati, sottostanti strade e marciapiedi, deve risultare opportunamente protetto il solaio di copertura dei locali stessi, fermo restando che il Comune non risponde di eventuali danni causati da infiltrazioni d'acqua o da umidità provenienti dal soprastante sedime pubblico.

04. I locali seminterrati ed interrati privi dei requisiti di cui al comma precedente non costituiscono spazi agibili per gli usi di cui al comma precedente e sono quindi equiparati ai locali di servizio.

05. Per collocare sul piano stradale assoggettato ad uso pubblico griglie in ferro o altre opere al fine di areare o illuminare locali posti sotto il livello stradale, ovvero per realizzare intercapedini a servizio di locali interrati o seminterrati, l'interessato deve fornirsi della prescritto titolo amministrativo e conformarsi a tutte le norme vigenti in materia di strade oltre che del presente regolamento.

06. Il concessionario ha l'obbligo di mantenere in perfetto stato di solidità i muri perimetrali, le griglie e/o altre coperture dell'intercapedine e/o dei locali posti nel sottosuolo, in modo che siano sempre atti a reggere il terreno stradale, nonché ad eseguire a sue esclusive cure e spese tutti quei lavori ed opere che a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, siano ritenuti indispensabili in conseguenza di variazione, per qualsiasi esigenza da essa decisa, della livelletta del suolo stradale circostante o della pavimentazione sovrapposta.

07. Il concessionario è altresì responsabile di tutti i danni e gli inconvenienti che possono comunque derivare al suolo stradale, alle proprietà private poste nel sottosuolo, ai pedoni in dipendenza di inconvenienti connessi alla cattiva esecuzione e/o manutenzione di intercapedini, griglie ed opere comunque a servizio di locali interrati o seminterrati.

08. Il concessionario nulla potrà pretendere dal Comune per eventuali infiltrazioni di acqua, di umidità dal suolo stradale, dai condotti immondi o dai lavori sulla sede stradale, né per eventuali variazioni alla forma o struttura della pavimentazione cui è sottoposta l'intercapedine o il locale interrato.

09. I lavori e le opere, posti a carico del concessionario dal presente Regolamento o dall'atto di concessione/autorizzazione, saranno eseguiti secondo le prescrizioni e sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale competente.

10. In caso di mancata o difettosa esecuzione, si procederà all'esecuzione di ufficio in danno del concessionario.

Art.172. Box-auto ed autorimesse

01. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare le vigenti disposizioni in materia di prevenzione degli incendi, in relazione alla disposizione e dimensionamento delle aperture di ventilazione e, in generale, alla loro compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari.

02. I materiali e le finiture da utilizzare per la realizzazione dei manufatti destinati a box e autorimesse devono essere armonizzati con il contesto in cui sono collocati. Le pavimentazioni dei box-auto e delle autorimesse devono essere impermeabili e facilmente lavabili; le coperture di autorimesse interrate devono garantire che non si verifichino infiltrazioni d'acqua.

03. Le autorimesse interrate e seminterrate devono essere raggiungibili con rampe aventi pendenze e caratteristiche costruttive conformi alla vigente normativa, dotate di idoneo spazio laterale per la sicurezza dei movimenti pedonali.

04. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

Art.173. Piano terreno degli edifici

01. Non è ammesso l'uso abitativo del piano terreno per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiale, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente.

02. L'altezza del piano terreno sarà stabilita in relazione alla destinazione e, pertanto, sarà fissata dalle NTA del PUC o dai relativi PUA.

03. Può essere ammessa la costruzione di alloggi a piano rialzato se l'alloggio sia fornito di giardino antistante. In tal caso i davanzali delle finestre del piano abitabile più basso dovranno essere almeno a ml 2,00 dal livello del marciapiede pubblico o di uso pubblico.

Art.174. Soppalco

01. Il soppalco è una struttura praticabile finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta un'altezza tale da consentirne la parziale suddivisione orizzontale.
02. La realizzazione di soppalchi in locali aventi le caratteristiche previste (illuminazione, aerazione, ecc.), è ammessa per la permanenza di persone alle seguenti condizioni congiunte:
- a. la superficie del soppalco, al netto della scala di accesso, non può superare 1/3 della superficie del vano in cui esso è ricavato;
 - b. l'altezza minima degli spazi sottostanti il soppalco non deve risultare inferiore a ml. 2,10 e la medesima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito del soppalco ed il soffitto finito del locale soppalcato.
03. Qualora le altezze come definite alla precedente lettera b) siano entrambe almeno ml. 2,30, la superficie del soppalco può raggiungere ½ della superficie del locale.
04. Nella realizzazione dei soppalchi vanno rispettate le seguenti norme:
- il soppalco deve avere almeno un lato completamente aperto protetto da balaustra di altezza non inferiore a metri 1,10;
 - le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.
05. La regolarità dell'aero illuminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva.
06. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani del fabbricato e come tale non produce effetti ai fini del computo del volume.
07. Se l'altezza del soppalco è inferiore a quelle fissate ai precedenti comma, il soppalco costituisce pertinenza dell'unità immobiliare nella quale è realizzato e può avere una destinazione a deposito.

Capo III: Allacciamenti e Impianti

Art.175. Allacciamento fognario delle acque reflue

01. Le acque di scarico provenienti dagli immobili devono essere convogliate nella rete fognaria. L'allacciamento dovrà essere eseguito secondo le vigenti norme inerenti il trattamento delle acque reflue e la protezione dall'inquinamento.
02. Le acque piovane di prima pioggia devono essere convogliate in fogna, mentre le altre acque meteoriche dovranno essere smaltite nel rispetto della vigente normativa. Per gli edifici ricadenti in aree sprovviste di rete fognaria dovranno osservarsi le specifiche disposizioni di legge.
03. Nei fabbricati industriali e artigianali comportanti l'utilizzo o il deposito di materiale insalubre o nocivo, lo smaltimento delle acque di pioggia dovrà avvenire attraverso un sistema di raccolta e depurazione, preventivo alla immissione in fogna da realizzarsi nel rispetto delle vigenti normative.
04. Le aree già destinate o da destinare a parcheggio, sosta, stazionamento, transito e riparazione di veicoli a motore, dovranno essere dotate, ove non già esistenti, di idonei sistemi disoleanti.
05. Nelle aree di salvaguardia di pozzi o sorgenti di acqua, lo spandimento delle acque di pioggia deve avvenire in conformità a quanto previsto dalla vigente legislazione sulla qualità delle acque.
06. I condotti e le reti di scarico devono essere dotati di pozzetti d'ispezione nonché di idonei dispositivi a tenuta, ubicati prima del recapito finale, che consentano il campionamento. I pozzetti d'ispezione ed i campionamenti saranno realizzati secondo le indicazioni fornite dal competente ufficio comunale.
07. Nelle zone dotate di rete pubblica fognaria, nei casi in cui il condotto comunale sia unico, è consentita l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale ed al limite della proprietà, fermo restando l'obbligo di consentire l'ispezione ed il prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

08. I tubi dell'acqua potabile, delle acque di scarico, del gas e simili devono essere posati alla distanza minima di ml 1,00 dai confini, salvo diverse disposizioni normative e/o accordi tra le diverse proprietà.

09. Per gli impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, deve essere realizzato un pozzetto di prelievo per le analisi, posto all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale o della miscelazione con altre acque di scarico. Il pozzetto deve essere a perfetta tenuta e consentire l'accumulo, anche estemporaneo, di acque di scarico per una profondità di almeno cm 50.

10. Tutte le condutture delle reti di scarico, i pozzetti, le vasche di trattamento nonché i relativi pezzi di assemblaggio e giunzione devono garantire la perfetta tenuta. Gli stessi devono essere realizzati con materiali impermeabili e resistenti.

11. Per impedire eventuali dispersioni nel sottosuolo, e per le normali operazioni manutentive, tutte le vasche interrate riservate al trattamento delle acque di scarico o allo stoccaggio di acque reflue provenienti da attività lavorative, dovranno essere dotate di intercapedine ispezionabile.

Art.176. Allacciamento alle altre reti impiantistiche

01. Tutti gli edifici devono essere dotati di apposite canalizzazioni interne relative all'approvvigionamento e allo smaltimento idrico, alla distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica ed alle telecomunicazioni. Dette canalizzazioni devono essere allacciate alle relative reti infrastrutturali secondo le vigenti norme di legge e quelle tecniche previste dagli enti erogatori dei servizi.

02. In ordine alle telecomunicazioni, dovrà essere sempre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema.

03. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti del presente articolo, nonché le dotazioni necessarie per consentire il cablaggio della città sono obbligatorie negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia. Gli stessi devono essere previsti anche per gli interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici di un intero edificio, fatto salvo il rispetto dei vincoli imposti nei casi di edifici di valore storico-monumentale.

04. Nel caso risulti necessario, ai fini della valorizzazione degli spazi pubblici, installare apparecchiature di illuminazione pubblica su facciate di edifici, a richiesta del Comune o degli enti preposti, i proprietari sono tenuti ad acconsentire all'alloggiamento delle predette apparecchiature sugli edifici di loro proprietà.

05. Il Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo potrà essere rilasciato purché il relativo progetto edilizio contempli la installazione di un contatore individuale per ogni unità abitativa.

Art.177. Apparecchi a combustione e ventilazione dei locali

01. Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, ecc., deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria deve essere realizzato con sistemi di ventilazione naturale permanente rispondenti alle norme di buona tecnica ed alle normative vigenti.

02. Per gli impianti a gas per uso domestico si applica quanto previsto nella normativa vigente.

03. In ogni locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

Art.178. Canne fumarie e comignoli

01. Il dimensionamento, diametro o sezioni interne delle canne fumarie o di esalazione è calcolato tenendo conto della loro altezza e delle portate termiche complessive massime collegate.

02. Le canne devono essere di materiale impermeabile resistente alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica. Devono avere un andamento verticale e, ove non risultasse possibile, è preferibile che il cambio di direzione che non superi i 30° dalla verticale.

03. I comignoli, fatte salve le disposizioni di cui alle normative vigenti e norme tecniche specifiche, devono risultare più alti di almeno ml 1,00 sul tetto, dei parapetti e di qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di ml 10.

CAPO IV: Rifiuti Domestici

Art.179. Obbligo al conferimento dei rifiuti

01. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili devono essere smaltiti in conformità alle normative vigenti ed alla regolamentazione comunale per la raccolta differenziata cui si rimanda.

02. I rifiuti solidi putrescibili, in ogni caso, non possono essere conservati nell'interno degli spazi sia di abitazione che di servizio od accessori, anche se posti in adatto contenitore, per un termine superiore alle 24 ore, salvo speciali deroghe da concedersi dal Sindaco su parere dell'ASL competente.

03. Gli abitanti devono avere cura di raccogliere i rifiuti solidi urbani di produzione domestica in appositi contenitori senza alcuna dispersione. Tali rifiuti devono essere conferiti, in accordo con la regolamentazione della raccolta differenziata, ai luoghi di raccolta predisposti.

Art.180. Depositi e raccoglitori nelle nuove costruzioni

01. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi esterni per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.

02. Tale luogo di deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni idonee sufficienti per tutte le unità abitative. Dovrà essere garantita una agevole movimentazione dei cassoni raccoglitori di rifiuti. Detti cassoni devono essere sempre facilmente accessibili dai mezzi di raccolta del servizio pubblico.

03. Sono vietate le canne di caduta per i rifiuti solidi urbani di produzione domestica.

Art.181. Cassoni raccoglitori

01. I cassoni raccoglitori devono avere le seguenti caratteristiche:

- avere superficie liscia di facile pulizia e con raccordi interni arrotondati ed essere costruiti in materiale resistente;
- avere dispositivi di apertura possibilmente con comando a pedale;
- essere posizionati alla massima distanza possibile dai fabbricati e posti su platea impermeabile;
- essere predisposti, ove necessario, anche per il caricamento automatico;
- se mobili, devono essere dotati di idoneo impianto frenante e muniti di segnalazione catarifrangente se ubicati in spazi accessibili al traffico;
- devono essere sottoposti a periodici lavaggi e disinfezioni.

02. I cassoni raccoglitori devono ricevere solo rifiuti domestici chiusi negli appositi sacchetti contenitori.

Art.182. Raccolta differenziata

01. Risultando attivata sul territorio comunale la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, questi dovranno essere conferiti ai dispositivi di raccolta appositamente predisposti in accordo con le modalità stabilite nella specifica regolamentazione vigente.

TITOLO X PAESAGGIO AGRARIO

CAPO I: Direttive generali

Art.183. Direttive generali sul governo dei boschi

01. Gli interventi di taglio colturale da effettuare in conformità ai Piani di assestamento forestale redatti dai proprietari e autorizzati dalla competente Autorità Forestale devono, nella suddivisione delle superfici, prevedere almeno ml 100 di fascia protettiva tra due tagli contigui.

02. Nelle trasformazioni dei cedui semplici in cedui composti deve essere lasciata una quota di alberi più vecchi (20 ad ettaro) per i successivi turni di utilizzo del bosco.

03. E' vietata la realizzazione di rimboschimenti con specie esotiche.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

04. E' sempre vietata la trasformazione dei boschi distrutti o danneggiati dal fuoco.

05. Per un periodo di 10 anni dall'evento distruttivo o di danneggiamento, non è consentita la realizzazione di piste forestali d'iniziativa privata, se non strettamente necessarie agli interventi di ricostituzione della copertura forestale.

06. E' vietato danneggiare e abbattere alberi monumentali di alto pregio naturalistico e storico. Sono considerati tali gli alberi isolati o facenti parti di formazioni boschive naturali o artificiali, che per età o dimensioni possono essere considerati come rari esempi di maestosità e longevità. Lo stesso vale per alberi che hanno un preciso riferimento a eventi o memorie rilevanti dal punto di vista storico o culturale o a tradizioni locali. Il Comune potrà promuovere la formazione di un elenco degli alberi monumentali da far confluire nell'elenco nazionale tenuto dal CFS.

07. Negli interventi di ingegneria naturalistica devono essere utilizzati esclusivamente elementi e materiali vegetali di certificata origine e provenienza da ecotipi locali, per i quali sia sicura l'appartenenza al patrimonio delle risorse genetiche autoctone del territorio.

Art.184. Modifiche delle quote originarie del terreno

01. Non sono consentiti i lavori di sistemazione del suolo che comportino modificazioni delle quote originarie del terreno, non riconducibili alla normale attività manutentiva ed alla coltivazione, e non connessi ad interventi edilizi.

02. Fatto salvo quanto in proposito prescritto dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Autorità di Bacino Regionale Campania Sud e dalla normativa di settore, ogni intervento di sistemazione del suolo e dei pendii, di consolidamento dei versanti, di realizzazione di percorsi, ecc. dovrà essere effettuato utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica di cui al regolamento approvato con DGRC n. 3417 del 12.07.2002 e quelle contenute nel "Quaderno delle Opere Tipo", posto a corredo del PSAI, avendo cura, ove esistenti, della conservazione, manutenzione e/o ricostruzione dei muri a secco. Eventuali tecniche diverse potranno essere autorizzate soltanto se ne verrà adeguatamente dimostrata e documentata l'indispensabilità.

Art.185. Divieti e attenzioni

01. È vietato l'impiego di Organismi Geneticamente Modificati (OGM), ovvero l'utilizzo di materiale genetico di piante, animali, microrganismi, cellule e altre unità biologiche che sia stato alterato con metodi diversi da quelli della riproduzione o della ricombinazione naturale.

02. È vietata la lavorazione dei suoli che possa accelerare o provocare fenomeni di dissesto e di erosione nonché aprire o mantenere depositi a cielo aperto di materiali diversi da quelli connessi all'esercizio delle tradizionali attività agro-silvo-pastorali.

03. L'attività pastorale, laddove consentita, deve comunque essere condotta in modo tale da garantire la custodia continua degli animali, provvedendo altresì a recintare le zone più vulnerabili e di maggior fruizione pubblica.

Art.186. Abbruciamenti

01. L'abbruciamento di ristoppi e di altri residui vegetali derivanti da pratiche agro-silvo-pastorali, è consentito unicamente - al di fuori dei periodi in cui vige lo stato di pericolosità per lo sviluppo degli incendi boschivi - quando la distanza dal bosco superi i 100 m.

02. Il luogo dove avviene l'abbruciamento deve essere circoscritto ed isolato con mezzi efficaci ed idonei ad arrestare il fuoco in ogni momento dell'operazione.

03. Durante l'abbruciamento e fino al totale esaurimento della combustione, è fatto obbligo agli interessati di essere costantemente presenti sul luogo, con personale sufficiente nel numero e dotato di mezzi idonei al controllo ed all'eventuale spegnimento delle fiamme.

Art.187. Campeggi e attività ricettive all'aria aperta

01. I campeggi, la cui realizzazione è disciplinata dalla LRC n. 13 del 26/03/1993 e s.m.i., possono essere previsti nelle zone omogenee "E - Agricole". I campeggi autorizzabili saranno solo quelli strettamente di tipo naturalistico e che non prevedono alcuna impermeabilizzazione dei suoli a meno delle aree strettamente dedicate ai servizi igienici. Il progetto del campeggio dovrà prevedere anche il progetto del verde, condotto attraverso il restauro ambientale e il ripristino e/o l'utilizzazione della vegetazione tipica, redatto da un agronomo.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

02. La realizzazione delle attrezzature e degli elementi di arredo connessi con l'attività ricettiva all'aria aperta, dovrà avvenire nel pieno rispetto dell'habitat ambientale, preservando le specie arboree esistenti e senza modificare le quote del terreno.

03. Il permesso di costruire per la realizzazione di complessi ricettivi all'aria aperta segue l'iter dell'approvazione dei PUA d'iniziativa pubblica e/o privata.

Art.188. Spazi aperti di pertinenza degli edifici rurali

01. Sono ammesse recinzioni purché strettamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali e purché realizzate interamente in legno. In caso di intercettazione di sentieri e/o percorsi dovranno essere previsti idonei varchi e/o attraversamenti. Sono altresì ammesse recinzioni temporanee, diverse da quelle di cui sopra, sempre che siano funzionali alle attività agro-silvo-pastorali.

02. Le aree esterne ai fabbricati possono essere pavimentate con pietre locali posate a secco direttamente sul terreno, con ghiaia o con il ricorso a conglomerati di terre rinforzate; va escluso l'uso di conglomerati cementizi. Per i fabbricati ad uso abitativo è possibile mettere in opera pavimentazioni, adiacenti la facciata principale, con larghezze non superiori a m. 2,40.

03. E' possibile, previa autorizzazione, realizzare piste in terra battuta per l'attraversamento dei fondi; dette piste, di larghezza non superiore a m. 2,00, non devono alterare l'orografia dei luoghi né l'assetto idrogeologico.

04. Le luci elettriche esterne, strettamente necessarie per segnalare l'ingresso ed i percorsi per le abitazioni, devono essere rivolte verso il basso ed utilizzare lampade con temperature cromatiche simili a quelle delle lampade ad incandescenza.

CAPO II: Case ed Annessi Agricoli

Art.189. Definizione e norme generali

01. Si definisce casa rurale o colonica una costruzione destinata ad abitazione per il normale funzionamento dell'azienda agricola e provvista dei servizi necessari inerenti a quest'ultima.

02. La parte adibita ad abitazione delle costruzioni rurali è soggetta a tutte le norme relative ai fabbricati di civile abitazione contenute nel presente Regolamento.

03. Negli edifici di nuova costruzione dovranno essere previsti appositi locali di ricovero per animali, da collocare in edifici a se stanti e separati dai locali di abitazione ad una distanza non inferiore a ml 20,00.

04. Nella progettazione e nella realizzazione della casa rurale si avrà cura di:

- salvaguardare la natura agricola dei suoli e la loro immagine nel panorama agrario soprattutto attraverso le sistemazioni dei confini dell'area;
- riproporre le tipologie storiche degli insediamenti agricoli e della "casa rurale";
- ridurre i movimenti di terra, in escavo o in riporto, privilegiando tipologie edilizie che assecondino l'andamento naturale del terreno;
- rendere visibile, oltre che nelle scelte tipologiche anche in quelle dei materiali, la distinzione tra la casa rurale e i suoi annessi;
- porre particolare cura nella scelta dei colori dei materiali di finitura del fabbricato per un suo armonico inserimento nel paesaggio rurale;
- ricorrere alle tecniche dell'ingegneria naturalistica per il consolidamento dei versanti e dei pendii;
- preferire pavimentazioni naturali permeabili.

Art.190. Scarichi

01. In ogni casa rurale, anche già esistente, si deve provvedere al regolare allontanamento delle acque meteoriche dalle vicinanze della casa medesima.

02. I cortili, le aie, gli orti, i giardini, anche se già esistenti, annessi alle case rurali, devono essere provvisti di scolo atto ad evitare impaludamenti in prossimità della casa.

03. Le concimaie ed in genere tutti i serbatoi di raccolta di liquami derivanti dalle attività devono essere realizzati con materiale impermeabile a doppia tenuta e rispettare le norme previste in materia.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

Art.191. Rifiuti solidi

01. Relativamente allo smaltimento dei rifiuti solidi deve essere rispettato quanto previsto dalla normativa vigente e dalla regolamentazione comunale per la raccolta differenziata.

Art.192. Ricoveri per animali

01. La costruzione di ricoveri per animali è soggetta ad idoneo atto abilitante dell'Amministrazione comunale previo parere dell'ASL competente.

02. Nelle aree urbanizzate è vietata la realizzazione di stalle, di scuderie, di allevamenti di animali da cortile e da affezione; possono essere valutate, caso per caso, deroghe per modesto numero di capi e per la modesta taglia degli stessi, fermo restando che non sia resa molestia al vicinato.

03. I locali adibiti a ricovero per gli animali, devono essere sufficientemente aerati e illuminati, dotati di sistemi di smaltimento dei liquami e di idonee protezioni contro gli insetti e i roditori. Tali locali devono avere approvvigionamento di acqua potabile, devono essere agevolmente pulibili e disinfestabili.

04. I recinti all'aperto devono essere dislocati lontano dalle abitazioni e quando non abbiano pavimento impermeabile devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami.

05. Tutti i locali di ricovero per gli animali devono avere superfici finestrate per l'illuminazione pari a 1/10 della superficie del pavimento se a parete e pari a 1/14 se sulla copertura; tali finestre dovranno essere apribili per almeno 2/3 della superficie.

06. Requisiti particolari per i locali destinati al ricovero degli animali:

- le stalle per bovini ed equini devono avere pavimentazione impermeabile, inclinata al fine di facilitare la pulizia e dotata di idonei scoli.
- i porcili devono essere realizzati in muratura e situati ad una distanza minima di ml 20 dalle abitazioni e dalle strade; le mangiatoie e i pavimenti devono essere realizzati in materiali impermeabili. Il pavimento deve essere inclinato per facilitare lo scolo dei liquidi in pozzetti a tenuta.
- i pollai e le conigliarie devono essere mantenuti puliti, in modo tale da evitare dispersione o sollevamento di materiale diverso.

Art.193. Letamaie

01. Stalle, scuderie, allevamenti di animali da cortile e da affezione dovranno essere provviste di idonee letamaie.

02. Le letamaie devono avere la capacità proporzionata ai capi di bestiame ricoverabili nelle stalle in modo da permettere l'accoglimento della quantità di letame prodotto in quattro mesi. Le letamaie devono essere realizzate con materiali resistenti ed impermeabili, dotate di pozzetti a tenuta per i liquidi.

03. La distanza delle letamaie dalle case di abitazione, dalle strade, ecc. non dovrà essere inferiore a ml 20.

Art.194. Capanni per il ricovero degli attrezzi

01. A titolo precario ed esclusivamente quale dotazione necessaria per la coltivazione, ed in alternativa agli annessi agricoli previsti dalle NTA allegata al PUC, è ammessa la realizzazione di capanni per il ricovero degli attrezzi o mezzi meccanici così come normati nel PUC. Tali manufatti possono essere autorizzati previa presentazione di un progetto che ne evidenzi il buon inserimento ambientale e previa sottoscrizione di formale atto d'obbligo alla rimozione nel caso di cessazione dell'attività di coltivazione del fondo.

Tettoie e Ricoveri

E' consentita, al di fuori della realizzazione di volumetrie pertinenziali o di annessi agricoli, la realizzazione di tettoie con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- la chiusura perimetrale potrà avvenire solo su tre lati, con esclusione di qualsiasi infisso di chiusura del quarto lato, che dovrà rimanere tutto aperto;
- il materiale da utilizzarsi è il legno per la parte strutturale e per le chiusure perimetrali, mentre la copertura dovrà essere in scandole di legno o fascine, o anche con tegole in cotto, con esclusione del tipo "piano" o "marsigliese";
- in alternativa ai suddetti materiali, potrà autorizzarsi per le chiusure perimetrali l'uso dei mattoni o della pietra o del tufo purché con la tecnica della "parete traforata";
- l'altezza massima consentita è m. 2,40 da misurarsi all'intradosso nel caso di copertura piana, ovvero all'intradosso della gronda nel caso di tettoie a falda inclinata.

La realizzazione di detti manufatti deve essere adeguatamente motivata con idonea documentazione (numero macchine agricole, entità delle produzioni da stoccare o essiccare, ecc.). A tal fine dovrà presentarsi adeguata

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

progettazione comprensiva dello stato di fatto; tali interventi sono soggetti al rilascio di Permesso di Costruire. Questi manufatti potranno essere realizzati a condizione che altri di questo tipo, a qualsiasi titolo eventualmente già esistenti alla data di adozione del PUC, e che si presentino realizzati in maniera precaria o con materiali di risulta, o comunque come elementi detrattori della qualità dello spazio, siano rimossi e sostituiti con i manufatti di cui al presente punto, a parità di superficie occupata.

Manufatti precari

Non potranno in alcun modo autorizzarsi o realizzarsi manufatti precari, anche temporanei, di qualsiasi natura.

02. Requisiti del fondo e caratteristiche dei capanni:

- superficie minima del lotto da coltivare: mq. 5.000;
- materiale ecocompatibile (preferibilmente legno) e totale reversibilità;
- superficie coperta: max 25,00 mq.;
- altezza misurata all'intradosso: max 2,40 ml;
- è consentita la protezione dal terreno con un tavolato, eventualmente rialzato da spessori lignei.

03. Non saranno ammesse altre tipologie (box in lamiera, pvc, ecc.) o manufatti precari assemblati con materiali di recupero.

04. Aie: tutte le "aie" esistenti, anche in forma di rudere, alla data di approvazione del PUC, individuabili catastalmente e visivamente possono essere recuperate.

05. Installazioni di attrezzature per la produzione di energia rinnovabile: è possibile installare, in tutte le zone agricole, attrezzature per la produzione di energia rinnovabile per il solo ed esclusivo fabbisogno dell'azienda agricola (residenze e pertinenze) che insiste sul medesimo lotto agricolo.

TITOLO XI REQUISITI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA

CAPO I: Direttive generali

Art. 195. Norme in materia di energia

01. Nel rispetto delle norme tecniche di settore in vigore, a tutti gli edifici si applicano obbligatoriamente le disposizioni in materia di uso razionale dell'energia, ai fini del contenimento del relativo consumo, e di sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili. Oltre al rispetto delle norme vigenti in materia, nel presente Capo si riportano una serie di riferimenti inerenti tecniche di buona progettazione che concorrono al raggiungimento dei requisiti di efficienza energetica normativamente richiesti.

Art. 196. Orientamento degli edifici

01. Per garantire all'edificio le migliori condizioni del microclima interno attraverso l'utilizzo delle risorse energetiche rinnovabili, cercando di coprire la maggior parte del fabbisogno tramite l'apporto solare, nelle nuove edificazioni risulta opportuno posizionare l'asse longitudinale principale dell'edificio lungo la direzione est-ovest, con una tolleranza massima di 45°, quando non sussistano impedimenti documentabili. L'orientamento verso sud, permette di ricevere il massimo della radiazione solare in inverno, quando è più richiesta, mentre in estate, con la maggiore altezza del sole sull'orizzonte, l'edificio, opportunamente schermato, riceve meno radiazioni.

02. Risulta preferibile, inoltre, che l'edificio abbia sul lato sud una superficie vetrata che possa raggiungere il 40% della complessiva, mentre sul lato nord le aperture devono avere dimensione ridotta.

03. Gli spazi abitativi con maggiore esigenza di riscaldamento e illuminazione, devono essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest.

04. Ove quanto riportato ai precedenti commi risulta documentalmente impossibile da applicare in relazione alla disposizione del lotto, alla presenza di ombre portate generate da elementi naturali e/o artificiali, ecc., possono essere presentate soluzioni alternative che dimostrino, con adeguate relazioni tecniche, il raggiungimento di vantaggi energetici.

Art. 197. Geometria degli edifici

01. Ai fini del presente articolo, si intendono:

- a) con S la superficie disperdente, ovvero la somma di tutte le superfici (o facce) che delimitano l'edificio verso l'esterno o verso ambienti non muniti di riscaldamento;
- b) con V il volume interno riscaldato dell'edificio.

02. Tra le caratteristiche intrinseche dell'edificio atte a garantire una elevata efficacia ai fini del contenimento energetico, assume un'importanza fondamentale la "compattezza", intendendo con essa il minimo rapporto tra la superficie S ed il volume V.

03. Pur nella libertà creativa del progettista, nelle nuove edificazioni è obbligatorio contenere il rapporto di forma S/V entro valori minimi, così come prescritto dal Dlgs n. 192/2005 e smi dal DLgs n. 311/2006 e smi, in riferimento alla direttiva n. 2002/91/Ce sul rendimento energetico in edilizia.

04. Nel caso in cui il rapporto S/V superi i limiti indicati, il tecnico progettista deve opportunamente dimostrare che tale scelta non infici il contenimento dei consumi energetici dell'involucro.

Art. 198. Materiali da costruzione

01. Nel rispetto del DPR n. 246/1993 e smi, di eventuali disposizioni e/o vincoli di natura diversa esistenti, nonché delle tradizioni costruttive locali, nelle nuove edificazioni e nelle ristrutturazioni totali è raccomandato impiegare materiali che abbiano le seguenti caratteristiche:

- a) durabilità;
- b) reperibilità;
- c) assenza di emissioni nocive (vapori, particelle, polveri, radioattività) durante produzione, posa, esercizio e rimozione;
- d) proprietà che non favoriscano lo sviluppo di muffe, batteri o microrganismi;
- e) igroscopicità e traspirabilità;
- f) antistaticità e ridotta conducibilità elettrica;
- g) buona resistenza al fuoco ed assenza di emissione di fumi nocivi e tossici in caso di incendio;
- h) assenza di radioattività;
- i) provenienza da risorse rinnovabili o riciclate;
- j) i materiali di base devono essere riciclabili (pre-assemblaggio) al fine di favorire la limitazione della quantità di rifiuti edilizi, specie se indifferenziati;
- k) i prodotti finiti devono poter essere riutilizzati in caso di demolizione o ristrutturazione;
- l) provenienza da processi produttivi e di trasformazione e trasporto a ridotto consumo, il più possibile esenti da nocività per i lavoratori e di ridotto impatto ambientale;
- m) devono essere prodotti con materie prime abbondanti e rinnovabili;
- n) se destinati ad uso strutturale, devono conservare le caratteristiche di resistenza meccanica per un tempo sufficiente secondo norma;
- o) devono conservare le proprie caratteristiche fisiche e prestazionali;
- p) devono essere facilmente riparabili ed adattabili a ristrutturazioni e riparazioni dell'immobile;
- q) oltre a limitare il consumo di energia per il trasporto, devono preservare l'identità architettonica dell'ambiente valorizzando esperienze e tradizioni dell'industria e dell'artigianato locale;
- r) vanno impiegati preferibilmente legni di provenienza locale e da zone temperate a riforestazione programmata;
- s) vanno impiegati principalmente materiali di produzione locale e tradizionali (pietra, legno, laterizio), al fine di incentivare il recupero e la salvaguardia del mercato e delle risorse socio-culturali legati alla tradizione produttiva locale.

02. È opportuno impiegare materiali con le caratteristiche sopra elencate anche nei casi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

03. È opportuno documentare e schedare in apposito registro i materiali presenti nel progetto, suddividendoli in elementi strutturali, in elementi di finitura e impianti, indicando le caratteristiche di reimpiegabilità e/o riciclabilità dei medesimi materiali in caso di demolizione futura ed evidenziando l'eventuale uso di materiali reimpiegati o riciclati.

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

Art. 199. Isolamento termico dell'involucro

01. E' sempre consentito, nei limiti stabiliti dal presente articolo, l'aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore delle murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate.

02. Per limitare la trasmissione del calore attraverso i componenti opachi dell'edificio a contatto con l'esterno, negli edifici di nuova costruzione, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni, è obbligatorio attuare interventi sull'involucro tali da rispettare i valori di trasmittanza, così come indicato nella L n. 10/1991 e smi; è possibile ottenere tali risultati anche attraverso un maggiore spessore delle murature esterne ai fini di aumentare l'inerzia termica, per particolari tecniche di isolamento, per la realizzazione di pareti ventilate, nei limiti di quanto stabilito al successivo comma 3.

03. Ai sensi del DLgs n. 115/2008, art. 11, nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori allo spessore convenzionale minimo di 30 cm, il maggiore spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsti dal DLgs n. 192/2005, e smi, certificata con le modalità di cui al medesimo, non sono considerati nei computi per la determinazione di volumi, superfici lorde di solaio, superfici coperte e relativi indici connessi, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e di copertura e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi; nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al DPR n. 380/2001, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal presente Regolamento, in merito alle distanze minime tra edifici e dai confini, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

04. Ai sensi del DLgs n. 115/2008, art. 11, nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari a ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dal DLgs n. 192/2005, e smi, certificata con le modalità di cui al medesimo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al DPR n. 380/2001, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal presente Regolamento comunale, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 cm per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 cm, per il maggior spessore degli elementi di copertura; la deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

05. È indispensabile che il progetto tenga conto dell'effetto derivante dall'utilizzo di talune tecniche di isolamento termico in quanto le stesse, efficienti per l'inverno, potrebbero essere peggiorative in estate.

06. Ai fini dell'isolamento termico dell'involucro, è importante considerare:

- a) la scelta dei materiali di tamponatura perimetrale e la scelta di serramenti esterni che garantiscano dispersioni contenute sia dal punto di vista conduttivo che da quello della tenuta all'aria;
- b) la realizzazione di tetti ventilati e l'uso di barriere anti-radianti;
- c) evitare e limitare ponti termici strutturali e di forma;
- d) l'uso di vetri doppi per tutte le esposizioni in quanto di grande efficacia sia dal punto di vista energetico che economico;
- e) l'uso di materiali di finitura superficiale opportuni, selezionati in base al loro indice di riflessione solare, deve consentire di aumentare l'albedo del tetto e delle facciate;
- f) l'adozione di collettori solari sul tetto, che consente di schermare il tetto stesso e di utilizzare la radiazione solare intercettata.

07. Si richiama, ad integrazione del presente articolo, il contenuto dell'allegato della Delibera di giunta regionale n. 659/2007 e smi – Obiettivo D1: miglioramento prestazioni energetiche involucro – controllo trasmittanza involucro.

Art. 200. Controllo della radiazione solare

01. Il controllo dell'irraggiamento negli edifici, soprattutto alle latitudini meridionali, assume un ruolo primario ai fini del benessere ambientale interno e del risparmio energetico per il raffrescamento estivo; tuttavia, è indispensabile che tale controllo avvenga attraverso tecniche che consentano di usufruire dell'apporto termico solare nella stagione fredda e garantiscano una adeguata illuminazione naturale degli ambienti interni all'edificio.

02. Ai fini del precedente comma 01, si consiglia:

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

- a) l'utilizzo di vetri selettivi ad alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica;
- b) l'impiego di schermature esterne, fisse e/o mobili, orizzontali e verticali; in particolare, per le pareti trasparenti esposte a sud, è indicato utilizzare schermature orizzontali, per garantire il riparo dall'irraggiamento sub-verticale del periodo estivo e consentire il passaggio del sole invernale caratterizzato da una maggiore inclinazione; per le pareti trasparenti esposte a est e a ovest, è indicato l'impiego di schermature verticali.

03. Nel rispetto dell'indipendenza creativa del tecnico progettista, è preferibile che tali dispositivi di schermatura siano parte integrante del progetto architettonico dell'intera nuova opera edilizia.

04. Nel caso di ristrutturazioni, la tecnica di schermatura adottata deve essere frutto di dettagliato progetto, che ne comprovi l'efficacia funzionale e l'idonea contestualizzazione architettonica, redatto da un tecnico abilitato e consegnato in sede di richiesta del titolo abilitativo.

05. Si richiama, ad integrazione del presente articolo, il contenuto e l'allegato della Delibera di giunta regionale n. 659/2007 e smi – Obiettivo D1: miglioramento prestazioni energetiche involucro – controllo della radiazione solare.

Art. 201. Ventilazione naturale e ricambi d'aria all'interno dell'edificio

01. Per garantire il mantenimento di un buon livello qualitativo dell'aria all'interno degli ambienti edificati, evitando di gravare sui consumi energetici per la climatizzazione, è obbligatorio negli edifici di nuova costruzione e nelle ristrutturazioni totali, usare i seguenti accorgimenti per favorire la ventilazione naturale:

- a) adottare serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria atti a garantire adeguati ricambi d'aria d'infiltrazione per evitare fenomeni di condensa superficiale;
- b) adottare bocchette o griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento.

02. Si richiama, ad integrazione del presente articolo, il contenuto e l'allegato della Dgr n. 659/2007 – Obiettivo D5: miglioramento del benessere ambientale– ventilazione/ricambi d'aria.

Art. 202. Efficienza dell'impianto elettrico

01. Ai fini del benessere ambientale interno in edilizia e del risparmio energetico, è obbligatorio per gli edifici pubblici, gli edifici destinati al terziario e le parti comuni degli edifici residenziali privati, adottare le seguenti misure:

- a) progettare in maniera efficiente la distribuzione dei punti luce degli ambienti, avendo cura che vi sia una ottimale e adeguata illuminazione artificiale, al fine di garantire il benessere visivo per ogni tipo di attività prevista e la sicurezza di circolazione degli utenti;
- b) utilizzare sorgenti luminose a basso assorbimento elettrico e alta resa cromatica;
- c) impiegare dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale;
- d) prevedere, nelle aree comuni (private, condominiali o pubbliche) dispositivi illuminanti posti ad altezze diverse per le zone carrabili e per quelle pedonali o ciclabili, ma sempre con il flusso luminoso orientato verso il basso, per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici (riduzione dell'inquinamento luminoso).

02. È opportuno perseguire obiettivi di riduzione dell'inquinamento da fonti elettromagnetiche preferendo tipi d'impianto e disposizioni che garantiscano:

- a) la riduzione dei livelli di esposizione ai campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50Hz);
- b) l'impiego di apparecchiature e dispositivi elettrici ed elettronici a bassa produzione di campo elettromagnetico;
- c) la conformazione adatta ad evitare le alterazioni del campo elettromagnetico;
- d) la schermatura delle linee elettriche, obbligatoria per le zone notte;
- e) il passaggio dei cavi in zone con minor permanenza abitativa;
- f) la doppia linea di tensione con utilizzo di disgiuntore di corrente (bioswitch);
- g) la corretta disposizione degli elettrodomestici negli ambienti.

03. Si richiama, ad integrazione del presente articolo, il contenuto e l'allegato della Delibera di giunta regionale n. 659/2007 e smi – Obiettivo D3: miglioramento efficienza impianti elettrici.

Art. 203. Impiego di fonti energetiche rinnovabili per la produzione elettrica

01. Ai fini dell'impiego di fonti energetiche rinnovabili, negli edifici nuovi e dove la tipologia edilizia e le condizioni esistenti lo consentono, è opportuno predisporre un sistema di produzione elettrico di tipo fotovoltaico, allacciato alla rete elettrica di distribuzione e in grado di coprire almeno il 10% del fabbisogno annuo dell'immobile.
02. I pannelli fotovoltaici possono essere collocati in copertura o in facciata, fatte salve le disposizioni diverse per gli edifici sottoposti a vincoli; la collocazione deve essere tale da garantire la massima efficienza dell'impianto (esposizione a sud, sud-est, sud-ovest) e la migliore integrazione all'edificio, preferendo quella strutturale, con i pannelli non giustapposti ma parte integrante della struttura e dell'architettura stessa dell'immobile.
03. Ai fini della installazione dei pannelli fotovoltaici, è necessario predisporre dei cavedi per il passaggio dei cavi ed inglobare l'impianto di accumulo e distribuzione all'interno dell'edificio.
04. Il progetto dettagliato per la installazione dei pannelli fotovoltaici, deve essere presentato in sede di richiesta del titolo abilitativo.
05. Si richiama, ad integrazione del presente articolo, il contenuto e l'allegato della Delibera di giunta regionale n. 659/2007 e smi – Obiettivo D4: impiego di fonti energetiche rinnovabili.

Art. 204. Efficienza dell'impianto idrico

01. Nei nuovi edifici e nei casi di ristrutturazione che riguardino gli impianti idrici, è obbligatorio predisporre tutte quelle tecniche che consentano la razionalizzazione delle risorse idriche potabili e il riutilizzo delle acque meteoriche e grigie di provenienza domestica.
02. Ai fini del precedente comma 01, per le cassette di scarico dei bagni è obbligatorio predisporre la regolazione del flusso d'acqua che consenta la fuoriuscita separata e indipendente di due quantitativi differenti: uno di 5-7 litri ed uno di 7-12 litri.
03. In fase di progettazione, bisogna prevedere una rete dedicata per il riutilizzo delle acque grigie e piovane.
04. È opportuno, per gli impianti, l'utilizzo di tubazioni in polietilene con barriera all'ossigeno e scarichi silenziati.
05. Si richiama, ad integrazione del presente articolo, il contenuto e l'allegato della Delibera di giunta regionale n. 659/2007 e smi – Obiettivo D8: contenimento consumo acqua.

Art. 205. Efficienza dell'impianto termico

01. Nelle nuove edificazioni e nei casi di sostituzione della caldaia, è opportuna l'installazione di sistemi di produzione del calore ad alto rendimento, ad esempio, del tipo a condensazione.
02. È opportuna, inoltre, l'installazione di sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.
03. Nelle nuove edificazioni, nelle manutenzioni straordinarie di edifici o singole unità immobiliari e, laddove possibile, ogni qualvolta si interviene sull'impianto di riscaldamento, è opportuno predisporre l'installazione di sistemi di distribuzione a bassa temperatura, segnatamente pannelli e/o tubi radianti posti a pavimento, a battiscopa o a parete, alimentati a temperatura di progetto inferiore o pari a 40°C.
04. Gli impianti termici degli edifici devono essere progettati, installati e utilizzati in piena conformità con le disposizioni contenute nel DLgs n. 192/2005 e nel relativo Regolamento approvato con DPR n. 74/2013.
05. Si richiama, ad integrazione del presente articolo, il contenuto e l'allegato della Delibera di giunta regionale n. 659/2007 – Obiettivo D2: miglioramento efficienza energetica impianti termici.

Art. 206. Produzione di acqua calda sanitaria da fonti energetiche rinnovabili

01. Negli edifici di nuova costruzione, per favorire il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, bisogna soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici.
02. Salvo diverse disposizioni vincolanti gli edifici, i collettori solari devono essere collocati in copertura o in facciata ed esposti a sud, sud-est, sud-ovest (ovvero a sud $\pm 45^\circ$); deve essere predisposto un locale tecnico di

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

dimensioni e caratteristiche adeguate a ospitare i serbatoi di accumulo, nella misura di 50 litri di capacità per mq di superficie di impianto solare; nel caso si utilizzino collettori solari con serbatoio incorporato, la collocazione deve garantire che lo stesso non sia visibile dal piano stradale.

03. Si richiama, ad integrazione del presente articolo, il contenuto e l'allegato della Delibera di giunta regionale n. 659/2007- Obiettivo D4: impiego di fonti energetiche rinnovabili.

Art. 207. Certificazione energetica degli edifici

01. Per gli edifici nuovi e per gli immobili interessati da ristrutturazione totale, è obbligatorio, da parte del costruttore, del proprietario o del locatario, munirsi della certificazione energetica dell'immobile.

Art. 208. Contenimento delle risorse idriche

01. Per le nuove edificazioni e per le ristrutturazioni totali, è opportuno predisporre un sistema di recupero, con filtraggio e stivaggio, delle acque meteoriche e grigie delle abitazioni, per consentirne il successivo riutilizzo a scopi non alimentari o sanitari e, comunque, compatibili, ove sono da considerarsi compatibili i seguenti usi:

- A. esterni all'organismo edilizio
 - a) annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
 - b) lavaggio delle aree pavimentate;
 - c) usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio;
- B. interni all'organismo edilizio
 - a) alimentazione delle cassette di scarico dei wc;
 - b) alimentazione di lavatrici, se a ciò predisposte;
 - c) distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
 - d) usi tecnologici relativi, ad esempio, sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

02. Nei comparti di nuova edificazione, la predisposizione del serbatoio di raccolta e della relativa rete di distribuzione al di sotto del piano di calpestio, deve essere considerata come opera di urbanizzazione primaria.

03. Si richiama, ad integrazione dei precedenti comma 1 e 2, il contenuto e l'allegato della Delibera di giunta regionale n. 659/2007 e smi – Obiettivo D8: contenimento consumo acqua.

04. La capacità dei serbatoi è in funzione della massima superficie coperta degli edifici va dimensionata per un minimo di 50 l/mq.

05. Nei casi in cui sia possibile, il filtraggio per l'utilizzo dell'acqua, come specificato al precedente comma 01, deve avvenire tramite fitodepurazione e lo stivaggio attraverso la creazione di bacini lacustri artificiali in superficie, opportunamente dimensionati e progettati, almeno nella misura di 2,5 mq/abitante, in modo tale da creare micro-habitat naturalistici tali da contribuire alla mitigazione climatica complessiva e alleviare il carico idrico in fognatura in caso di eventi meteorici eccezionali.

06. I serbatoi, sia interrati che di superficie, devono essere dotati di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura e devono avere un adeguato sistema di pompaggio per la reimmissione in impianto dell'acqua di recupero; detto impianto deve essere separato dalla normale rete idrica e le sue bocchette devono presentare la dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

07. Un impianto di contenimento delle risorse idriche dalle caratteristiche descritte nei precedenti commi del presente articolo, deve tener conto di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio, deve essere progettato da un tecnico abilitato e gli elaborati devono essere consegnati in sede di richiesta del titolo abilitativo.

08. Si richiamano, ad integrazione del presente articolo, la L n. 36/1994 e il DLgs n. 152/1999.

Art. 209. Tetti verdi

01. E' opportuno dotare le coperture degli edifici di nuova costruzione e, dove tecnicamente possibile, anche quelle degli edifici oggetto di manutenzione straordinaria al tetto, sia orizzontale che a falde inclinate, così come le terrazze di medie e grandi dimensioni, di una adeguata copertura vegetale, al fine di conseguire i seguenti vantaggi:

- a) isolamento termo-acustico dell'immobile sottostante;
- b) risparmio energetico per il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo degli ambienti indoor;
- c) minor carico alla rete fognaria durante gli eventi meteorici più gravosi;
- d) abbattimento delle polveri sottili;
- e) assorbimento di smog e rilascio di ossigeno;

Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

- f) protezione dall'inquinamento elettromagnetico;
- g) creazione di nuovi spazi attrezzati fruibili, quali giardini e orti pensili;
- h) creazione di habitat per insetti e uccelli.

02. A seconda della complessità realizzativa e dell'impegno manutentivo occorrente, vengono distinti due tipi di tetti verdi: estensivi, come specificato al successivo comma 3; intensivi, come specificato al successivo comma 4.

03. Sono considerati estensivi gli interventi di copertura a verde di tipo economico e semplice per tetti piani e inclinati, con spessori del substrato ridotti, da 10 cm a 35 cm, e capacità di carico di circa 60 kg/mq. L'accumulo d'acqua nella falda artificiale, realizzata con pannelli speciali, può portare molti vantaggi per i periodi di siccità prolungata; questo sistema prevede il reintegro naturale della falda artificiale e permette un rinverdimento economico con piante rustiche che possono vivere col solo apporto idrico proveniente dalle precipitazioni atmosferiche. Aumentando lo spessore del substrato, ferme restando le basse esigenze di manutenzione, è possibile avere una maggiore varietà di piante: muschi, crassulacee, tutte le graminacee di climi asciutti, erbacee perenni sino ai piccoli arbusti reptanti. Sono richiesti al massimo 2 interventi manutentivi/anno.

04. Vengono considerati intensivi gli interventi di copertura a verde, con spessori del substrato maggiori di 35 cm, che consente di utilizzare una varietà molto ampia di piante, liberamente assortite e disposte. In questo caso il rivestimento è adatto a tetti piani con portate utili superiori a 150 kg/mq. La gamma di soluzioni possibili è vasta, grazie alla completa libertà di pianificazione degli spazi e alla gran varietà di piante adatte. La copertura di tipo intensivo è usata per creare dei veri e propri giardini pensili, per i quali vi è bisogno di una manutenzione costante e di un impianto d'irrigazione dedicato.

05. Nel rispetto della normativa vigente, devono essere garantiti, in particolare:

- a) l'idoneità statica delle strutture, con riferimento al progetto e alla verifica;
- b) l'opportuna stratificazione delle membrane protettive tra la soletta e il substrato nel quale è inserita la vegetazione, con, in stretta successione: guaina impermeabile, isolamento termico, barriera al vapore, guaina antiradice, feltro protettivo-isolante, supporto sagomato per la creazione della falda artificiale, telo filtrante;
- c) l'adeguata scelta della vegetazione, in base al clima locale e alla particolarità della collocazione;
- d) l'accessibilità della copertura ai fini manutentivi (norma Uni 11235 5/2007).

06. Un intervento a verde dalle caratteristiche descritte nei precedenti commi del presente articolo, deve essere progettato da un tecnico abilitato e gli elaborati devono essere consegnati in sede di richiesta del titolo abilitativo.

Art. 210. Verde verticale

01. Così come per le coperture, anche per le compagnature degli edifici è opportuno considerare l'utilizzo di specie vegetali per la realizzazione di una coltre verde, con fini e benefici analoghi a quelli riportati all'art. 209, comma 1, e con un ulteriore vantaggio costituito dalla valenza estetica del manto vegetale in facciata.

02. Esistono varie tecniche di realizzazione di pareti verdi, molte delle quali brevettate dalle ditte installatrici, che possono essere ricondotte essenzialmente alle due seguenti tipologie:

- a) con vegetali a radicamento e crescita su substrato verticale, come specificato al successivo comma 3;
- b) con vegetali a radicamento remoto e a crescita su griglia verticale, come specificato al successivo comma 4.

03. Alla tipologia con vegetali a radicamento e crescita su substrato verticale appartengono gli interventi più complessi dal punto di vista realizzativo e manutentivo ma che offrono maggiori possibilità espressive in quanto consentono la utilizzazione di specie vegetali varie e distribuite sui pannelli verticali a seconda delle esigenze e della volontà progettuale. I substrati sono costituiti da materiale inerte contenuto in tasche, gabbioni, contenitori inseriti su ripiani orizzontali posti a varie altezze, giustapposti in strutture modulari autoportanti e vincolate alle pareti tramite opportuna bullonatura. L'irrigazione avviene tramite sistema a goccia con tubazioni contenute all'interno della struttura modulare stessa.

04. Alla tipologia con vegetali a radicamento remoto e a crescita su griglia verticale sono ascrivibili quegli interventi che prevedono la piantumazione di specie rampicanti e reptanti, o alla base della parete da inverdire (vegetazione ascendente) o in sommità all'edificio (vegetazione a caduta), e la successiva crescita su griglie (in acciaio o in materiale plastico) agganciate alla parete stessa. L'irrigazione, più semplice rispetto al sistema precedente, avviene alla base della singola pianta.

Art. 211. Protezione dagli effetti del gas radon

01. Nelle zone ad alto rischio radon, per i nuovi edifici e le ristrutturazioni dell'intero immobile, è obbligatorio prevedere per i locali posti al livello più basso dell'edificio, interrati o comunque a contatto del terreno, adeguate tecniche di isolamento e ventilazione, attuate tramite:

- a) solaio rialzato di almeno 40 cm dal terreno e dotato di opportuni strati impermeabili ai fluidi, posti al di sotto del piano di calpestio;
- b) camera d'aria o vespaio in pietrame atti a consentire la ventilazione tra il suddetto solaio e il terreno;
- c) canali di aerazione su tutti i lati dell'edificio che mettano in comunicazione diretta la camera d'aria con l'esterno, curando che gli sfiasi non siano in prossimità di aperture dell'edificio.

02. Si richiama, ad integrazione del presente articolo, il contenuto e l'allegato della Delibera di giunta regionale n. 659/2007 e smi – Obiettivo D7: riduzione effetto gas radon.

Art. 212. Benessere acustico all'interno dell'edificio

01. Il benessere psico-fisico degli individui all'interno degli edifici, si raggiunge anche attraverso il controllo sonoro indoor, conseguito riducendo gli apporti di rumore provenienti dall'esterno e quelli dovuti alla trasmissione interna all'edificio stesso; per conseguire tale obiettivo, è opportuno attuare le seguenti strategie progettuali:

- a) remotizzazione rispetto alle fonti di rumore; posizionare, cioè, l'edificio lontano dai luoghi d'emissione (strade di grande traffico, attività produttive rumorose, ecc.) o, comunque, interporre elementi schermanti, preferibilmente naturali, come rilievi del terreno, fasce di verde, ecc.;
- b) isolamento dell'involucro esterno, ottenuto tramite la massa stessa delle compagnature, o impiegando, sempre per le pareti opache, doppi strati con all'interno materiale fonoassorbente di origine naturale; per gli infissi, è opportuno utilizzare vetri stratificati o vetri camera con lastre di spessore differente e telai a bassa permeabilità all'aria (essendo tali tecniche analoghe a quelle adoperate per l'isolamento termico, risulta vantaggiosa una progettazione integrata dei due tipi d'intervento);
- c) distribuzione opportuna degli ambienti interni, collocando quelli che richiedono maggiore protezione sonora lontano dalle fonti esterne rumorose e non a diretto contatto con gli ambienti interni dove si produce più rumore;
- d) isolamento delle partizioni interne, tramite l'eliminazione dei ponti sonori e l'uso di materiali naturali o di tecniche d'isolamento (ad esempio, pavimenti flottanti e controsoffittature).

02. Si richiama, ad integrazione del presente articolo, il contenuto e l'allegato della Delibera di giunta regionale n. 659/2007 e smi – Obiettivo D5: miglioramento del benessere ambientale – isolamento acustico di facciata/isolamento acustico delle partizioni interne.

Art. 213. Predisposizione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli

01. In accordo con quanto disposto dall'art. 4, commi 1 ter e successivi, del DPR n. 380/01, si prescrive che, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, deve essere obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o meno.

02. Le disposizioni di cui al precedente comma 01 non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.

Art. 214. Aree a destinazione produttiva e qualificazione Apea

01. La zona produttiva da attuare mediante intervento urbanistico preventivo dovrà tendere alla qualificazione come Apea (Area produttiva ecologicamente attrezzata) ai sensi dell'art. 26 del decreto legislativo n. 112/1998, ovvero dovrà comunque caratterizzarsi con requisiti edilizi ed ambientali di qualità, infrastrutture, sistemi tecnologici e servizi caratterizzati da forme di gestione possibilmente unitaria, per garantire un efficiente utilizzo delle risorse naturali ed il risparmio energetico aumentando la competitività delle imprese da insediare.

TITOLO XII
NORME FINALI E TRANSITORIE

Capo I: Norme finali

Art.215. Procedimenti edilizi in corso

01. I Procedimenti relativi all'attività edilizia, i cui lavori alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono in corso, seguono le disposizioni contenute nei titoli edilizi abilitanti. Nell'arco temporale dei procedimenti sono comunque consentite le varianti progettuali di cui all'art. 22, comma 2, del DPR n. 380/01.

02. Ai fini del presente articolo il procedimento si intende in corso qualora alla data di cui al precedente comma abbiano avuto inizio i relativi lavori.

03. Le lottizzazioni edilizie e i programmi costruttivi in itinere, riportati negli elaborati del PUC, seguono le norme fissate all'atto dell'approvazione dei relativi piani attuativi.

04. Le Opere Pubbliche, i cui progetti risultano approvati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, si attuano secondo le relative previsioni progettuali, fermo restando la facoltà di approvare varianti al progetto secondo quanto previsto dalle norme e dal presente RUEC.

Art.216. Modifiche ed adeguamenti periodici del RUEC

01. L'emanazione di nuove norme derivanti da leggi e disposizioni, statali e regionali, in materia urbanistica ed edilizia che comportino modifiche e/o integrazioni del presente RUEC, si intenderanno recepite senza che venga definita una variante al RUEC stesso.

02. Salvo quanto precisato al precedente comma 01, ai fini dell'adeguamento a norme e indicazioni nazionali, regionali o provinciali, il RUEC verrà sottoposto a periodica revisione; le modifiche eventualmente necessarie saranno apportate tempestivamente, mediante la completa ristesura del presente RUEC in forma di testo coordinato.

Art.217. Rapporti con le Norme Tecniche di Attuazione del PUC

01. In caso di conflitto tra le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) e le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUC, prevale quanto disciplinato dalle NTA del PUC.