

È COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
 PADULA 18 APR. 2002



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
 GESTIONE DEL TERRITORIO
 Arch. Giuseppe FERRICELLI

Comune di PADULA

PROVINCIA DI SALERNO

PIANO REGOLATORE GENERALE

ATTO ADOTTATO CON DELIBERA DEL
 COMMISSARIO AD ACTA N.5 DEL 06/03/2002

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
 GESTIONE DEL TERRITORIO
 Arch. Giuseppe FERRICELLI



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
 GESTIONE DEL TERRITORIO
 Arch. Giuseppe FERRICELLI



COMUNE DI PADULA
 PROVINCIA DI SALERNO

Prot. N. 8478

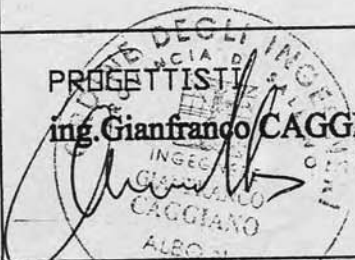
Data di arrivo 05 LUG. 1999

IL COMMISSARIO AD ACTA
 (Geom. Roberto Marano)

IL SEGRETARIO GENERALE
 (Dott. D'ARCO Alfonso)

APPROVATO CON DELIBERA
 DEL COMMISSARIO AD ACTA
 N. 28/19-7-98

DATA	OGGETTO REV.	N°
TAVOLA	PROGETTISTI ing. Gianfranco CAGGIANO	
31	COLLABORATRICE ing. Michele TAMBURINI	
R 02	arch. Ana Patricia ARAQUE	
DATA	DESCRIZIONE	AMBITO
GIUGNO/99	NORME DI ATTUAZIONE	A B C T



PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I° - Inquadramento legislativo

1. 1. GENERALITA'

L'intero territorio comunale si intende interessato alle previsioni del Piano Regolatore Generale, così come riportato nella planimetria in scala 1: 12.500 e, nelle tavole in scala maggiore, per cui ogni intervento teso alla trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, è disciplinato dalle tavole di piano e dalle presenti norme. In esso sono riportate, la rete delle vie di comunicazioni esistenti e di progetto, la zonizzazione del territorio, i vincoli da osservare, le strutture abitative esistenti ed i nuovi insediamenti previsti, le strutture produttive industriali, artigianali e commerciali, le principali infrastrutture d'interesse sovracomunale. A tale scopo, le presenti Norme di Attuazione, precisano i caratteri e le limitazioni delle diverse zone, stabiliscono le indicazioni necessarie all'edilizia privata e pubblica, e tracciano le linee per i successivi Piani Particolareggiati Esecutivi.

1. 2. RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Il presente Piano Regolatore Generale è redatto in osservanza di quanto previsto dalla Legge 219/81, e successive integrazioni e modificazioni, essendo stato, il Comune di PADULA, in seguito al sisma del novembre 80 e del febbraio 81, classificato "Gravemente Danneggiato". Trae fondamento nella Legge Urbanistica Nazionale del 17.08.1942 N.1150 Capo I Art.4, successivamente modificata dalle Legge 06.08.67 N.765, Legge 19.11.68 N.1187, Legge 01.06.71 N.291, Legge 22.10.71 N.865. Altre, principali, leggi collegate sono la N.1902 del 03.11.52 in materia di misure di salvaguardia, integrate dalle leggi N.1357 del 21.12.55, e N.615 del 30.07.59; la Legge N.167 del 18.04.62, in materia di edilizia economica e popolare; la Legge N.426 del 11.06.71 che regola e disciplina le attività commerciali; la legge N.10 del 28.01.77 che fissa le norme sull'edificabilità dei suoli; la legge N.457 del 05.08.78 tesa al recupero del patrimonio edilizio; la legge N.47 del 28.02.85 in materia di abusivismo e recupero delle opere abusive; il Decreto Interministeriale N.1444 del 02.04.68 che fissa i limiti di densità edilizia, altezza, di distanza tra i fabbricati ed i rapporti massimi tra spazi destinati ad insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservate alle attività collettive; il Decreto Ministeriale del 18.12.75 che detta le norme sull'edilizia scolastica; il Decreto Legislativo 30.04.92 N.285, nuovo codice della strada, ed il regolamento di attuazione del 16.12.92 N.495 e successivi. A livello regionale si citano la Legge Regionale N.54 del 29.05.80 che regola le deleghe ai Comuni, alle Comunità Montane ed alle Provincie; la Legge Regionale N.14 del 20.03.82 che fissa gli indirizzi programmatici e le direttive fondamentali in materia di urbanistica; la Legge Regionale N.9 del 07.01.83 in materia di difesa del territorio dal rischio sismico.

1. 3. VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale ha validità a tempo indeterminato, e comunque fino all'adozione e successiva approvazione di un nuovo piano. Il dimensionamento è stato eseguito su una proiezione decennale 1994-2004. I piani particolareggiati, ove esistenti, hanno validità di anni dieci, decorsi i quali, perdono efficacia per la parte che non ha trovato ancora applicazione, rimanendo fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici, o nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona previsti dal piano stesso. Anche per i Piani di Lottizzazione è fissato un periodo di dieci anni, entro i quali devono essere realizzate le opere di urbanizzazione e l'eventuale cessione di aree, qualora i privati, benchè formalmente informati dall'amministrazione comunale, non predispongano la bozza di PL, può provvedervi d'ufficio la stessa amministrazione anche mediante esproprio delle aree.

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G. hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Pubbliche Amministrazioni. I vincoli imposti, su fabbricati od aree, dal Piano Regolatore Generale, o dai Piani Particolareggiati esecutivi, decadono dopo cinque anni dall'approvazione degli strumenti stessi, pertanto, tali immobili sono soggetti a quanto stabilito dalla Legge N.10/77 all'art.4 ultimo comma, che regola l'edificazione nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici (sentenza Consiglio di Stato 02.04.84 N.7).

1. 4. POSSIBILITA' DI DEROGA ALLE NORME DEL P.R.G.

Ai sensi dell'Art.41quater, come integrato dalla Legge 765/67, i poteri di deroga alle norme del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art.3 della Legge N.1357 del 21.12.55. L'autorizzazione è accordata dal sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

APITOLO II° - Parametri che definiscono gli interventi

2. 1. PARAMETRI URBANISTICI

Si definiscono parametri urbanistici, una serie di indicatori che permettono di proporzionare le strutture e le infrastrutture dell'urbanizzazione di una determinata zona omogenea. Si riporta di seguito una sintesi dei parametri fondamentali, rinviando, per una più ampia descrizione, al Regolamento Edilizio Capitolo I.

- **Superficie Territoriale St (Ha)**

Per Superficie Territoriale si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente o di progetto.

- **Indice di Fabbricabilità Territoriale It (mc/mq)**

Per Indice di Fabbricabilità Territoriale It, si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

- **Superficie Minima d'Intervento Sm (Ha)**

Per Superficie Minima d'Intervento Sm, si intende quella superficie territoriale minima necessaria per predisporre ed attuare un intervento urbanistico esecutivo.

- **Superficie Fondiaria Sf (Ha)**

Per Superficie Fondiaria Sf, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, precedentemente definita, la nuova viabilità prevista e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento diretto o, nel caso di particolari zone in cui, la modesta entità dell'intera zona omogenea su cui si va ad operare, unitamente alla presenza, o alla previsione di piano, di consistenti opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, rete idrica, rete elettrica), e nell'ipotesi che gli standard urbanistici dell'intero ambito siano soddisfatti (asili e scuole materne, scuole d'obbligo, impianti sportivi, aree verdi), la suddetta superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile.

- **Indice di Fabbricabilità Fondiario If (mc/mq)**

Per Indice di Fabbricabilità Fondiario If, si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

- **Superficie Minima del lotto Sl (mq)**

Per Superficie Minima del lotto Sm, si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

- **Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria Su1 (mq)**

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto dalle norme vigenti, o quanto previsto dallo strumento urbanistico generale, zona per zona.

- **Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria Su2 (mq)**

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo quanto previsto dalle vigenti leggi, o quanto previsto dallo strumento urbanistico generale, zona per zona.

2. 2. PARAMETRI EDILIZI

I parametri edilizi sono necessari per fissare i criteri di calcolo e di dimensionamento degli interventi al fine di renderli omogenei in una determinata area.

- **Rapporto di Copertura Rc (mq/mq)**

Per Rapporto di Copertura Rc, si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

- **Superficie coperta di un edificio Se (mq)**

Per Superficie Coperta di un Edificio Se, si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda e simili.

- **Superficie utile abitabile Su (mq)**

Per Superficie Utile Abitabile Su, si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

- **Superficie non residenziale Snr (mq)**

Per Superficie Non Residenziale Snr, si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Tali superficie riguardano:

- cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;

- autorimesse singole o collettive;

- androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;

- logge e balconi.

- **Superficie Complessiva Sc (mq)**

Per Superficie Complessiva Sc, si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabili Su e dal 60% del totale della superficie non residenziale.

- **Volume di un edificio V (mc)**

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del

volume entroterra misurato rispetto alla quota del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto, salvo che il volume entroterra o seminterrato sia destinato a residenze, uffici, o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli. Sono esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati se pubblici o d'uso pubblico, nonché i volumi tecnici. Qualora i porticati non siano d'uso pubblico nel calcolo del volume, la superficie, quindi il volume, deve essere considerata pari al 60% di quella effettiva. Inoltre sono esclusi i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili se l'altezza media non supera m.2,00 nei confronti di falde con inclinazione inferiore al 35% e se destinati a depositi, magazzini, o servizi accessori e tecnici. Nel caso di coperture a terrazzo, l'eventuale intercapedine, prevista per l'isolamento degli ambienti sottostanti, ai fini del contenimento energetico, o per il passaggio di tubazioni e servizi, e la sovrastante struttura di chiusura, è da ritenersi volume tecnico e come tale non computabile ai fini del volume realizzabile.

- **Altezza delle fronti di un edificio H_f (m)**

Per Altezza delle Fronti di un Edificio H_f , si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, ad esclusione di rampe per l'accesso ad autorimesse interrate o seminterrate, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto, considerata con una sporgenza massima, compresa la gronda, di m.1,20 dalla parete verticale del fronte; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35%, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno. Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al disotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dallo strumento urbanistico generale o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% , ovvero 2 metri, l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

- **Altezza della Costruzione H (m)**

Per Altezza della Costruzione H , si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro H_f , e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

- **Distanza tra le fronti D_f (m)**

Per Distanza tra le Fronti D_f degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili, ad esclusione dei cornicioni.

- **Distanza dai confini e dal filo stradale D (m)**

Si intende per Distanza dai Confini o dal Filo Stradale D, la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili ad esclusione dei cornicioni, e la linea di confine o il filo stradale.

- **Numero di Piani N (n)**

Per Numero di Piani N, si intende il numero di piani abitabili, compreso l'eventuale piano di ritiro, ed il seminterrato, se abitabile.

- **Lunghezza massima delle fronti Lm (m)**

Per Lunghezza massima delle Fronti Lm, si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

CAPITOLO III° -Attuazione del Piano

3. 1. ATTUAZIONE DEL PRG

L'attuazione del Piano Regolatore Generale si effettua nell'osservanza della Legge Urbanistica N.1150 del 17.08.42, modificata ed integrata con le Leggi N.765 del 06.08.67, N.1187 del 19.11.68, N.291 del 01.06.71, e la N.865 del 22.10.71. Essa avverrà mediante intervento indiretto o diretto.

3. 2. INTERVENTI INDIRETTI

1. PP- Piani Particolareggiati di attuazione previsti dalla Legge Urbanistica Nazionale artt.13-17;
2. PL- Piani di Lottizzazione convenzionati, di iniziativa di privati, di cui alla Legge 765/67 artt.8-17;
3. PEEP- Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, previsti dalla Legge 167/62;
4. PR- Piani di Recupero ai sensi della Legge 457/78 art.28;
5. PIP- Piani per gli Insediamenti Produttivi di cui alla Legge 865/71 art.27;

3. 3. INTERVENTO DIRETTO

1. Intervento Diretto- Nelle zone dove è previsto esplicitamente è ammissibile l'attuazione diretta mediante concessione o autorizzazione edilizia, ai sensi della Legge 10/77. Inoltre, nei casi previsti, si potrà operare a seguito di denuncia di inizio attività (DIA), come previsto dalla Legge 23.12.96 N.662 e successive integrazioni e modificazioni.

3. 4. PIANI PARTICOLAREGGIATI

Essendo strumenti attuativi del Piano Regolatore Generale, devono essere predisposti dall'Amministrazione Comunale, e riguardano un ambito limitato del territorio comunale. L'approvazione del PP comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste. Con la Legge 1187/68, come confermato dalla sentenza della Corte Costituzionale N.92/82, si è introdotto il limite quinquennale dell'efficacia della previsione (vincolo) del Piano Regolatore Generale. Una volta approvato il PP ha validità decennale. Il Piano Particolareggiato deve specificare i contenuti delle scelte urbanistiche del P.R.G. senza discostarsene in modo sostanziale. Il PP e le relative delibere è adottato dal Consiglio Comunale, così come confermato dalla Legge 142/90.

3. 5. PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Sono strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa prevalentemente privata, che si eseguono su porzioni di territorio comunale destinate all'edificazione. L'obbligo, di condizionare l'edificazione all'esecuzione di detti strumenti esecutivi, discende dal fatto che essi vanno ad operare su zone di futura espansione in assenza di opere di urbanizzazione o che, in conseguenza dell'intervento edilizio, si aggravano notevolmente la situazione di quelle esistenti. I Piani di Lottizzazione sono accompagnati da una convenzione, con la quale i lottizzanti s'impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione

indotte dall'intervento ed a cedere le relative aree, nonché corrispondere pro quota gli oneri concessori inerenti. I PL, se non diversamente indicato nella convenzione, hanno efficacia dieci anni, entro i quali dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione ed effettuate le cessioni previste. L'ultimazione dell'edificazione può avvenire anche successivamente. Qualora i privati, benché formalmente invitati dall'Amministrazione Comunale, non predispongono la bozza di PL, può provvedervi d'ufficio l'Amministrazione stessa che abbia interesse al completamento edificatorio della zona. In tale ultima ipotesi, l'attuazione del piano può avvenire mediante esproprio delle aree, esecuzione delle previste opere di urbanizzazione, e successiva cessione dei lotti edificatori. Come per i PP, anche per i Piani di Lottizzazione, la competenza in materia è demandata al Consiglio Comunale (L.142/90).

3. 6. PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP)

Strumenti urbanistici esecutivi del Piano Regolatore Generale, che si estendono alle aree necessarie per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo per i ceti meno abbienti; è assimilabile ad un piano particolareggiato, può essere adottato in variante allo strumento urbanistico programmatico e la sua approvazione costituisce approvazione anche della variante. I PEEP sono obbligatori per i comuni superiori a 50.000 abitanti e per i capoluoghi di provincia, sono facoltativi per gli altri comuni. Il Comune di PADULA ha adottato un PEEP ai sensi della Legge 219/81, in località SAN FRANCESCO, ed in parte il programma costruttivo è stato già realizzato.

3. 7. PIANO DI RECUPERO

E' uno strumento esecutivo che attua le previsioni dello strumento urbanistico generale programmatico, teso al recupero del patrimonio edilizio esistente. E' stato istituito con la Legge 457/78 e prevede, una volta individuata la zona da sottoporre a recupero, una serie di interventi possibili che vanno dalla semplice manutenzione ordinaria, fino alla demolizione e ricostruzione di interi isolati, con ridisegno del tessuto edilizio e della rete dei servizi, nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica. E' assimilabile al Piano Particolareggiato quanto agli effetti, mentre per quanto attiene la procedura di approvazione essa si completa con la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale sono formulate pure le controdeduzioni alle osservazioni svolte dai privati. Il Comune di PADULA ha già adottato il Piano di Recupero, che è stato redatto ai sensi della Legge 219/81.

3. 8. PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

E' uno strumento urbanistico esecutivo che attua le previsioni del Piano Regolatore Generale ed ha come finalità l'acquisizione di aree da parte dell'Amministrazione Comunale, per gli insediamenti produttivi; permette un controllo sui prezzi delle aree e sulla destinazione funzionale dei realizzandi edifici produttivi. Può essere utilizzato per attività di tipo industriale ed artigianali, tutte le aree in esso comprese devono essere espropriate ed assegnate sino al 50% in proprietà, la rimanente

parte in diritto di superficie. Anche tale piano è stato adottato dall'Amministrazione Comunale di PADULA, ai sensi della Legge 219/81.

3. 9. INTERVENTO DIRETTO

L'intervento edilizio consiste nella edificazione delle singole opere edilizie e di urbanizzazione e si realizza mediante:

- l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche Comunali e degli altri Enti Pubblici nel modo e nelle forme previsti dalle leggi in materia;
- la esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte dei privati, in seguito a rilascio di apposita Concessione Edilizia, sia che le opere facciano parte di piani urbanistici come nel caso d'intervento da realizzarsi in zona di espansione, già provvista delle principali opere di urbanizzazione, o che le stesse siano previste nel piano programmatico o che ci sia l'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione delle costruzioni oggetto delle concessioni (Legge 1150/42 art.31), sia che esse possano essere eseguite anche in assenza di tali piani.

PARTE SECONDA ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

CAPITOLO IV° - **Condizioni di attuabilità degli interventi**

4. 1. OSSERVANZA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

In tutto il territorio comunale, chiunque intende svolgere attività edilizia, costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, o procedere a lottizzazioni di terreni, oltre ad attenersi alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale, deve rispettare l'insieme delle leggi e delle norme che regolano la materia urbanistica inoltre, quanto previsto dal Regolamento Edilizio. In caso di contrasto di norme, occorre applicare quella prevista dal P.R.G..

CAPITOLO V° - **Tutela dell'ambiente**

5. 1. TUTELA DEI VALORI E DELLE RISORSE NATURALI

La tutela dei luoghi di particolare rilevanza estetica e naturalistica viene attuata mediante l'apposizione di un vincolo d'inedificabilità relativa, in ragione del quale qualsiasi intervento incidente sull'aspetto del bene tutelato deve essere dapprima autorizzato dall'ente preposto alla tutela del vincolo medesimo. Ricadono in questa tipologia di vincolo anche quelli che si rifanno alla Legge 431/85, che interviene sulla fascia di 300 metri dalla riva del mare, i corsi d'acque pubbliche, i vulcani, le montagne al di sopra dei 1200 metri, i parchi e le riserve naturali, e così via. A tale fine sono stati vincolate alcune aree del territorio comunale di PADULA, ed in particolare ricade nel Parco del Cilento e Vallo di Diano, una piccola zona in località Fabbriche, a confine con il Comune di BUONABITACOLO, e l'intero tratto del Fiume Calore nel territorio comunale, per una fascia di 150 metri sui due lati.

5. 2. TUTELA DEI BENI STORICI ED ARTISTICI

I beni di interesse storico artistico vengono tutelati affinché siano impediti utilizzazioni o interventi che ne riducano o distruggano il valore potenzialmente pubblico, in quanto essi rappresentano una traccia significativa della storia, dell'arte o della cultura. I beni immobili vengono tutelati mediante la notifica del vincolo al proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo, successivamente viene trascritto nella conservatoria dei registri immobiliari. Qualsiasi intervento edilizio ad essi relativo, deve essere preventivamente sottoposto ad esame dell'autorità competente e può essere attuato dopo il rilascio di apposito nulla-osta. In mancanza, l'eventuale concessione edilizia, seppure rilasciata, è inefficace.

La tutela dei beni storici ed artistici è demandata alla Legge 1089/39, e successive integrazioni e modificazioni, ed ai sensi di tale legge sono istituiti i vincoli. Nel territorio di PADULA vi sono ampie zone soggette a tali vincoli, ed in particolare:

- area limitrofa alla Certosa di San Lorenzo, vincoli "A", "B", "C", "D", art.21 L.1089/39;

- area archeologiche in contrada CIVITA, art.43 L.1089/39;
- area archeologica in contrada S.ANDREA, art.43 L.1089/39;
- area archeologica in contrada FABBRICHE, art.43 L.1089/39.

5. 3. CENTRO STORICO

Rappresenta la parte di territorio comunale di più antica formazione, sottoposta a particolare tutela per assicurare la conservazione di testimonianze storiche, artistiche, ambientali. Nella tavola della zonizzazione del Piano Regolatore Generale esso è indicato come "Zona A", ai sensi del D.M.1444/68. Gli interventi consentiti in tale zona sono quelli regolamentati dal Piano di Recupero, redatto ai sensi delle Leggi 457/78 e 219/81. Le aree precedentemente escluse dal Piano di Recupero, ma classificate come Zona A nel presente P.R.G., saranno soggette agli interventi previsti dalla Legge 457/78, relativi al recupero del patrimonio edilizio esistente.

5. 4. RISPETTO DELLE NORME SISMICHE

Ogni intervento, di costruzione di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di quelli esistenti, dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto delle vigenti norme sismiche, essendo il Comune di PADULA classificato come appartenente alla II Categoria con coefficiente $S=9$. In particolare dovranno rispettarsi le norme previste dalla Legge 64/74 e dei successivi decreti e circolari ministeriali, mentre in tema di leggi regionali, particolare importanza assume la Legge Regionale 9/83.

5. 5. NORME DI SALVAGUARDIA

A decorrere dalla data di deliberazione comunale di adozione del Piano Regolatore Generale, e fino all'emanazione del relativo decreto di approvazione, il sindaco, su parere conforme della commissione edilizia comunale, può, con provvedimento motivato da notificare al richiedente, sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione edilizie, quando riconosca che tali domande siano in contrasto con le previsioni del piano adottato. Analogo provvedimento deve essere adottato con tutte le concessioni già rilasciate, e che alla data di adozione del suddetto Piano Regolatore, non abbiano di fatto iniziati i lavori; per i fabbricati in fase di costruzione, alla data di adozione del nuovo piano, si procederà, anche nel caso di varianti, con le stesse norme con le quali è stato rilasciato il provvedimento concessivo.

PARTE TERZA
PREVISIONI E VINCOLI DEL P.R.G.

CAPITOLO VI° - Azzonamento generale

6. 1. ZONIZZAZIONE

L'intero territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art.17 della Legge 765 del 06.08.67:

- ZONE A
le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- ZONE B
le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone su cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,50% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,50 mc/mq;
- ZONE C
le parti del territorio destinate ai nuovi complessi insediativi, che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente ZONA B;
- ZONE D
le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati, in tale categoria rientrano anche le attività di tipo commerciale e turistiche;
- ZONE E
le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento della proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C;
- ZONE F
le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

6. 2. NORME DI ATTUAZIONE SINGOLE ZONE

6. 2. 1. NORME CHE REGOLANO LA ZONA "A"

Tali zone sono disciplinate dal Piano di Recupero e sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e ristrutturazione urbanistica, come definiti dalla Legge 457/78. Saranno inoltre consentiti interventi di adeguamento o miglioramento antisismico ai sensi della Legge 64/74 e successive, qualora le condizioni statiche siano particolarmente precarie, e non sia possibile procedere al recupero dell'immobile, può essere autorizzato l'intervento di demolizione e ricostruzione, rispettando la sagoma e la tipologia originaria, salvo a consentire l'adeguamento delle altezze nei limiti previsti dalle norme in materia di standard edilizi, e comunque in linea con le altezze dei fabbricati vicini. Preferibilmente dovranno adottarsi tecniche costruttive e materiali simili a quelli del tessuto edilizio esistente; le finiture esterne, gli infissi ed il trattamento superficiale dei prospetti, compreso il manto di copertura, dovranno rispettare le caratteristiche degli immobili contigui. Per i fabbricati che abbiano locali sottoposti al livello stradale e non è possibile recuperare l'altezza necessaria tra i piani sovrastanti, può essere autorizzata la traslazione dei volumi con innalzamento del piano di copertura. In tutti i fabbricati della Zona A è consentito un incremento di volume non superiore al 10%, per un massimo di 50mc., per consentire, una tantum, l'adeguamento igienico e funzionale degli edifici. Tale volumetria potrà essere realizzata, prioritariamente: sfruttando o eventualmente innalzando le strutture di copertura, col limite di allineamento della linea di gronda ai fabbricati adiacenti; o realizzando l'ampliamento su prospetti secondari e non visibili da strade e luoghi pubblici. Analoga disposizione può essere consentita nel caso di demolizione di corpi aggiunti o superfetazioni. I ruderi, per i quali non è prevista diversa destinazione dal Piano di Recupero, potranno essere ricostruiti, secondo le modalità sopra descritte e, nei limiti delle volumetrie originarie e comunque rispettando gli allineamenti e le altezze dei fabbricati contigui.

In tale zona è consentito il cambio di destinazione d'uso, dei locali al piano terra, dall'attuale destinazione ad autorimesse o locali commerciali, i fabbricati adibiti a depositi o pertinenze agricole potranno essere trasformati in abitazioni, se sussistono le condizioni ed il rispetto degli standard abitativi.

6. 2. 2. NORME CHE REGOLANO LE ZONE "B"

Nelle Zone B, come precedentemente definite, nel Piano differenziate in B1 e B2, le prime a ridosso delle aree A con possibilità edificatoria ridotta, le seconde più esterne e presenti negli ambiti B e C, con indice edificatorio più alto. E' consentito l'intervento edilizio diretto che, oltre agli interventi sugli immobili esistenti, compreso la demolizione e successiva ricostruzione nei limiti delle volumetrie assentibili e degli indici appresso specificati, prevede il completamento dei lotti edificatori interclusi o liberi. Nelle Zone B, possono essere ammessi, per la costruzione di nuovi edifici, o per la trasformazione di quelli esistenti, oltre alla destinazione d'uso residenziale anche:

- cantine, magazzini, garages;
- uffici privati;
- ristoranti, circoli culturali, bar, piccole attrezzature ricreative e di spettacolo ed in generale piccole strutture di servizi privati;
- ambulatori, farmacie, ecc..

Da tali zone sono escluse industrie, ricoveri per animali e fienili, e comunque ogni attività che comporti lavorazione molesta o attività in contrasto con il carattere residenziale.

Negli ambiti A1-A2 (A) le zone di completamento B1, sono state disposte a contorno delle aree A (Centro Storico) ed ammontano complessivamente a circa mq.99.040, mentre le zone B2 sono pari a mq.35.920. Nell'ambito B vi sono solo zone B2 che ammontano a circa mq.127.260, nell'ambito C le aree B2 sono pari a mq.104.400.

Gli'interventi di nuova edificazione e gli'interventi di demolizione e ricostruzione, da eseguire in dette zone, dovranno soddisfare i seguenti parametri edilizi:

ZONE "B1"

-Altezza massima degli edifici	Hf	11,00 m
-Numero di piani	N	3
-Indice di fabbricabilità territoriale	It	0,90 mc/mq
-Indice di fabbricabilità fondiaria	If	1,30
-Superficie minima del lotto	Sl	400,00 mq
-Rapporto di copertura	Rc	0,50 mq/mq
-Superficie parcheggi	Sp	1mq/10mc
-Distanze		
	minima	sul confine
dai confini	in rapporto ad Hf	Hf/2
	assoluta	5,00 m
	minima	aderenza
dai fabbricati	in rapporto ad Hf	Hf
	assoluta	10,00 m
	minima	all.to fabbr.
dalle strade		5,00 m
	assoluta	-comunali
		-provinciali 6,00 m

ZONE “B2”

-Altezza massima degli edifici	Hf		11,00 m
-Numero di piani	N		3
-Indice di fabbricabilità territoriale	It		1,20 mc/mq
-Indice di fabbricabilità fondiaria	If		2,00
-Superficie minima del lotto	Sl		500,00 mq
-Rapporto di copertura	Rc		0,50 mq/mq
-Superficie parcheggi	Sp		1mq/10mc
-Distanze			
	dai confini	minima in rapporto ad Hf assoluta	sul confine Hf/2 5,00 m
	dai fabbricati	minima in rapporto ad Hf assoluta	aderenza Hf 10,00 m
	dalle strade	minima assoluta	all.to fabbr. 5,00 m
		-comunali	5,00 m
		-provinciali	6,00 m

Per i fabbricati, ricadenti nelle zone di cui al presente punto, sono assentibili, previo rilascio delle dovute autorizzazioni, i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia con incrementi di volumetria nei limiti degli indici sopra descritti;
- Risanamento igienico-funzionale con aumento di volumetria, per fabbricati inadeguati, anche in assenza di superfici da assentire, e comunque nel limite del 15% del volume esistente, fino ad un massimo di 150mc;
- Interventi di adeguamento o miglioramento ai sensi della L.64/74.

6. 2. 3. NORME CHE REGOLANO LE ZONE "C"

Sono le parti del territorio comunale destinate a nuovi complessi insediativi, che risultano inedificate o di limitata edificazione. Il P.R.G. ne individua e regola tre tipi diverse:

6. 2. 3. 1. ZONE "C1"

Sono le aree riservate all'Edilizia Economica e Popolare (ex Legge 167/62), situate parte in località SAN FRANCESCO e parte in località VALLE POPINA. Le aree in località SAN FRANCESCO sono regolamentate da un piano particolareggiato P.E.E.P., redatto ai sensi della Legge 219/81, l'area a monte della Strada Provinciale PADULA-MONTESANO S.M., è stata già completamente saturata da un intervento edilizio convenzionato, in quella a valle sono in corso di costruzione N.8 alloggi, da parte dell'Istituto Autonomo Case Popolari. La prima area ha dimensione di circa 13.900 mq, mentre la seconda ha una superficie di circa 5.600 mq. Allo stato sono in corso interventi per la realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata, per cui tali aree risultano già utilizzate.

La rimanente area, prevista in località VALLE POPINA, dell'estensione di circa 12.880 mq, sarà a disposizione per eventuali nuovi insediamenti a carattere popolare.

Ai fini del calcolo dei vani realizzabili, l'analisi del territorio successiva alla schedatura di tutto il patrimonio edilizio del Comune di PADULA, ha evidenziato che mediamente la volumetria per persona, attualmente disponibile, si aggira sui 230 mc, diversa da quella prevista dalle norme e fissata in 100mc/vano/abitante. Pertanto nel seguito le valutazioni tendenti ad individuare il numero di vani da realizzare e quindi il numero di persone da insediare nelle varie zone, faranno riferimento ad una esigenza, per persona, di almeno mc.150/vano, dato di sicuro più attinente alla realtà locale ed alle moderne esigenze di vita.

La regolamentazione delle aree, ancora libere, in località SAN FRANCESCO, è demandata al piano particolareggiato P.E.E.P., regolarmente adottato ed approvato, per l'area in località VALLE POPINA dovrà redigersi un ulteriore piano esecutivo che rispetterà i seguenti parametri urbanistici:

- Dimensione area residua 12.880 mq
- Dotazione aree uso pubblico D.M.1444/68 24,00 mq
- Indice di fabbricabilità territoriale It **1,15** mc/mq
- Indice di fabbricabilità If **1,85** mc/mq
- Superficie minima intervento Sm 5.000,00 mq
- Superficie minima del lotto Sl 800,00 mq
- Rapporto di copertura Rc 0,30 mq/mq
- Vani-abitanti da insediare (1vano/abitante) 106
- Strumento attuativo P.E.E.P.
- Altezza delle fronti Hf 11,00 m
- Numero di piani N 3
- Superficie parcheggi Sp 1mq/10mc
- Distanze:

	-in rapporto ad Hf	Hf/2 m
dai confini		
	-assoluta	5,00 m
	-in rapporto ad Hf	Hf m
dagli edifici		
	-assoluta	10,00 m
	-comunali	5,00 m
dalle strade		
	-provinciali	6,00 m

Per i fabbricati, ricadenti nelle zone di cui al presente punto, sono assentibili i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia con incrementi di volumetria nei limiti degli indici sopra descritti;
- Risanamento igienico-funzionale con aumento di volumetria, per fabbricati inadeguati, anche in assenza di superfici da assentire, e comunque nel limite del 15% del volume esistente, fino ad un massimo di 150mc;
- Interventi di adeguamento o miglioramento ai sensi della L.64/74.

Tali lavori saranno consentiti con intervento diretto, previo ottenimento dell'autorizzazione o concessione edilizia.

6. 2. 3. 2. ZONE "C2"

Sono state classificate, come Zone C2, le aree destinate a futuri insediamenti abitativi con intervento privato, e sono state dislocate a ridosso del centro urbano (Ambito A), in località Macello. Tali aree, peraltro di modesta entità, sono caratterizzate dalla presenza di alcuni fabbricati ad uso abitativo, e da una serie di servizi già realizzati quali: viabilità, rete idrica, rete fognaria, reti elettrica e telefonica. Inoltre è stata prevista una nuova viabilità di progetto che delimita e circoscrive ulteriormente l'intera area, evidenziandone i singoli lotti edificatori, per cui è possibile in tale zona consentire l'edificazione diretta, senza il preventivo progetto di lottizzazione, anche perchè gli standard previsti dal D.M.1444/68, relativi alle aree a verde pubblico, a strade, all'istruzione, sono abbondantemente soddisfatti. L'intera Zona C2 è suddivisa in tre sottozone, una lambisce il vecchio macello ed arriva da un lato alla centrale telefonica e superiormente confina con l'area destinata a scuola media: ha una estensione di circa mq.21.000; la seconda area è situata al di sotto della strada Provinciale per Mandrano e confina con la costruenda caserma dei carabinieri: ha una estensione di circa mq.14.760; la terza area si sviluppa, anch'essa, al di sotto della strada Provinciale per Mandrano di fronte alla centrale telefonica: ha una estensione di circa mq.11.200. Un'altra zona C2 è stata prevista in prossimità del torrente Fabbricato in località Fontana dei Merli, avente una superficie complessiva di circa mq.8.000. I parametri edilizi che disciplineranno le Zone C2 sono:

•	Dimensione complessiva area		54.960 mq	
•	Dotazione aree uso pubblico D.M.1444/68		24,00 mq	
•	Indice di fabbricabilità territoriale	It	1,10 mc/mq	
•	Indice di fabbricabilità	If	1,75 mc/mq	
•	Superficie minima del lotto	Sl	500,00 mq	
•	Rapporto di copertura	Rc	0,35 mq/mq	
•	Vani-abitanti da insediare (1 vano/abitante)		439	
•	Strumento attuativo		inter. diretto	
		a valle delle Vie Provinciali	8,00 m	
•	Altezza delle fronti	Hf		
		a monte delle Vie Provinciali	11,00 m	
•	Numero di piani	N	2-3	
•	Superficie parcheggi	Sp	1mq/10mc	
•	Distanze:			
		-in rapporto ad Hf	Hf/2 m	
	dai confini			
		-assoluta	5,00 m	
		-in rapporto ad Hf	Hf m	
	dagli edifici			
		-assoluta	10,00 m	
		-comunali	5,00 m	dalle
	strade			
		-provinciale	6,00 m	

Per i fabbricati, ricadenti nelle zone di cui al presente punto, sono assentibili i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia con incrementi di volumetria nei limiti degli indici sopra descritti;
- Risanamento igienico-funzionale con unmento della volumetria, anche in assenza di superfici da assentire, e comunque nel limite del 15% del volume esistente, fino ad un massimo di 150 mc;
- Interventi di adeguamento o miglioramento ai sensi della L.64/74.

6. 2. 3. 3. ZONE C3

Sono le aree di nuovi insediamenti residenziali di tipo privato, site in località Bivio (Ambito B), comprese tra la Via Nazionale e la Strada Comunale Carraro dell'Arena, e sono divise in tre zone, la prima più grande avente una superficie di circa mq.25.080, la seconda di circa mq.5.440 e la terza di circa mq.4.880. I parametri edilizi che caratterizzano l'area sono:

- Dimensione complessiva area 35.400 mq

•	Dotazione aree uso pubblico D.M.1444/68		24,00 mq
•	Indice di fabbricabilità territoriale	It	0,90 mc/mq
•	Indice di fabbricabilità	If	1,30 mc/mq
•	Superficie minima del lotto	Sl	1000,00 mq
•	Rapporto di copertura	Rc	0,30 mq/mq
•	Vani-abitanti da insediare (1 vano/abitante)		236
•	Strumento attuativo		inter. diretto
•	Altezza delle fronti	Hf	11,00 m
•	Numero di piani	N	3
•	Superficie parcheggi	Sp	1mq/10mc
•	Distanze:		
		-in rapporto ad Hf	Hf/2 m
	dai confini		
		-assoluta	5,00 m
		-in rapporto ad Hf	Hf m
	dagli edifici		
		-assoluta	10,00 m
	dalle strade	-minima	5,00 m

Per i fabbricati, ricadenti nelle zone di cui al presente punto, sono assentibili i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia con incrementi di volumetria nei limiti degli indici sopra descritti;
- Risanamento igienico-funzionale con aumento della volumetria, anche in assenza di superfici da assentire, e comunque nel limite del 15% del volume esistente, fino ad un massimo di 150 mc;
- Interventi di adeguamento o miglioramento ai sensi della L.64/74.

6. 2. 4. NORME CHE REGOLANO LE ZONE "D"

Le Zone D, come classificate dal D.M.1444/68, comprendono le parti del territorio comunale interessate, o da destinare, ad insediamenti di tipo produttivo quali, industriali, artigianali, commerciali e turistici. Il P.R.G. individua e norma le seguenti aree:

- Zona "D1" aree per la costruzione di insediamenti industriali ed artigianali e per la commercializzazione di detti prodotti;
- Zona "D2" aree per insediamenti commerciali;
- Zona "D3" aree per insediamenti di tipo turistico.

Nei piani urbanistici esecutivi e comunque prima dell'assegnazione dei lotti, devono essere circoscritte le aree di interesse storico e quelle residenziali private, che insistono nella zona "D1" o poste a confine della stessa, con una fascia di rispetto di ampiezza adeguata (da stabilirsi sulla base della tipologia delle attività industriali ed artigianali) a salvaguardia delle stesse da possibili effetti dannosi derivanti da attività insalubri"

6. 2. 4. 1. ZONA "D1"

Il P.R.G. recepisce e conferma le aree precedentemente regolamentate dal piano particolareggiato esecutivo P.I.P., redatto, adottato ed approvato ai sensi della Legge 219/81, e situate in località POZZI. Gli interventi saranno consentiti nel rispetto del citato Piano Particolareggiato, della Legge Regionale N.14/82, e di tutte le vigenti norme che regolano tali attività, compreso la Legge Regionale N.7 del 27.04.98 che consente un incremento dell'indice di copertura dal precedente 1:5 (0,20) a 1:2 (0,50) della superficie fondiari del lotto. Per quanto attiene tutti gli insediamenti produttivi esistenti, regolarmente autorizzati o condonati, siano essi di tipo industriale, artigianale o commerciale, presenti sul territorio comunale, ed in parte evidenziati sulle tavole di piano, saranno consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia con ampliamenti, una tantum, nel limite del 30% del volume esistente, per ammodernamento ed integrazione degli impianti, nonché per la realizzazione di servizi tecnologici;
- Interventi di adeguamento e miglioramento ai sensi della L.64/74 e successive.

6. 2. 4. 2. ZONA "D2"

La Zona D2, come classificate nel presente piano, riguarda le aree destinate ad accogliere nuovi interventi edificatori ad esclusiva destinazione commerciale e terziaria, ed è posizionata in Località Bivio (Ambito B), a valle della Via Nazionale (S.S.N.19) e comprese tra la fascia di Zona B e la prevista viabilità di progetto. Complessivamente l'area individuata ha una superficie di circa 51.440 mq. Gli interventi, in tali zone, saranno regolamentati da successivi strumenti urbanistici attuativi PP, che potranno riguardare l'intera area o parte di essa; trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del P.R.G., senza che siano approvati i P.P., il vincolo di inedificabilità decade, ai sensi della Legge 1187/68, e gli interventi edilizi sui terreni interessati saranno disciplinati da quanto

previsto dalla Legge 10/77 art.4 ultimo comma. Per la redazione del Piano Particolareggiato, che individuerà le aree il cui intervento è demandato ai privati, nella misura non inferiore al 50% dell'intera area, ed il rimanente 50% sarà sottoposto ad esproprio per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, centri servizi ed interventi a partecipazione pubblica, in ogni caso si dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

•	Dimensione complessiva area		51.440 mq
•	Indice di fabbricabilità	If	
	produtt.comm.		1,45 mc/mq
•	Rapporto di copertura	Rc	0,20 mq/mq
•	Strumento attuativo		P.P.
•	Altezza delle fronti	Hf	8,00 m
•	Numero di piani	N	2
•	Superficie parcheggi	Sp	40mq/100mq-fabbr.
•	Lunghezza max delle fronti	Lm	80,00 m
•	Distanze:		
	dai confini	-minima	10,00 m
	dagli edifici	-minima	10,00 m
	dalle strade	-minima	10,00 m

6. 2. 4. 3. ZONE "D3"

Appartengono a tale classificazione, le aree del territorio comunale destinate ad insediamenti turistici con strutture di tipo alberghiero, di ristorazione, di ricettività residenziale e case per vacanze inoltre, saranno consentiti, negli appositi spazi riservati a servizi per il turismo, attrezzature ricettive quali campeggi, piazzole attrezzate per l'accoglimento di camper o caravan, bungalow e simili. Nell'area situata in località Piesco, a prevalenza pubblica, si potranno consentire, oltre ad impianti alberghieri e di ristorazione, strutture ricettive attrezzate per il soggiorno di persone o gruppi, gestite da enti pubblici, associazioni o enti religiosi, operanti senza fine di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, o sportive. Gli interventi in tali zone saranno regolamentati da successivi Piani Particolareggiati esecutivi che, nel rispetto dei parametri urbanistici di seguito riportati, indicheranno le linee di sviluppo delle singole aree, inoltre stabiliranno quali aree, nel limite del 50% del totale, saranno utilizzabili per la costruzione di case per ferie, la cui attuazione sarà demandata ai privati cittadini, e la rimanente area da destinare ad attività produttiva sarà espropriata, lottizzata e concessa agli operatori che ne faranno richiesta. Per gli impianti produttivi quali, alberghi, ristoranti, e più in generale per tutte le strutture ricettive, si adotteranno i seguenti parametri:

•	Superficie minima intervento	Sm	10.000,0mq
•	Superficie minima del lotto	Sl	5.000 mq
•	Indice di fabbricabilità	If	1,35 mc/mq

•	Rapporto di copertura	Rc	0,20 mq/mq
•	Altezza delle fronti	Hf	8,00 m
•	Numero di piani	N	2
•	Superficie parcheggi	Sp	40mq/100mq-fabbr.
•	Lunghezza massima delle fronti	Lm	30,00 m
•	Distanze:		
	dai confini	-minima	10,00 m
	dagli edifici	-minima	10,00 m
	dalle strade	-minima	10,00 m

Per le residenze turistico-alberghiere e le case per ferie, che rappresentano esercizi ricettivi aperti al pubblico, e gestione unitaria, si adotteranno i seguenti parametri:

•	Superficie minima del lotto	Sl	2.500 mq
•	Indice territoriale	It	0,20 mc/mq
•	Indice di fabbricabilità	If	0,25 mc/mq
•	Rapporto di copertura	Rc	0,10 mq/mq
•	Altezza delle fronti	Hf	4,00 m
•	Numero di piani	N	1
•	Superficie parcheggi	Sp	8mq/1p.letto
•	Lunghezza massima delle fronti	Lm	20,00 m
•	Distanze:		
	dai confini	-minima	5,00 m
	dagli edifici	-minima	10,00 m
	dalle strade	-minima	5,00 m

Per i fabbricati, ricadenti nelle zone di cui al presente punto, sono assentibili i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia con incrementi di volumetria nei limiti degli indici sopra descritti;
- Risanamento igienico-funzionale con aumento di volumetria, anche in assenza di superfici da assentire, e comunque nel limite del 15% del volume esistente;
- Interventi di adeguamento o miglioramento ai sensi della L.64/74.

Al fine di tutelare il contesto paesaggistico, le costruzioni da realizzare in tali zone dovranno, oltre a rispettare gli indici sopra riportati, soddisfare a precise regole di edificazione con l'obbligo di adoperare per le strutture verticali materiali naturali quali: pietra locale, mattoni di argilla, legno; per le coperture dovranno utilizzarsi coppi di argilla; gli intonaci saranno del tipo rustico di colore bianco o di tenui tonalità dei colori giallo o grigio; gli infissi saranno di legno.

6. 2. 5. ZONE "E"

Sono le aree del territorio comunale destinate ad usi agricoli, esterne ai perimetri abitati, alle zone produttive di tipo industriale-artigianale, commerciale e turistiche. Tali zone, ai sensi dell'art.2 del D.M.1444/68 e dell'art.1.8 della Legge Regionale 14/82, sono così classificate:

- Zone "E1" Aree boschive, pascolive ed incolte
- Zone "E2" Aree seminative ed a frutteto
- Zone "E3" Aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva.

Nelle zone agricole saranno consentite le sole costruzioni a servizio dell'agricoltura quali:

1. residenze rurali;
2. piccole stalle, magazzini, silos, locali per lo stivaggio e la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali ed aziendali documentate; impianti per la raccolta, la lavorazione e la vendita dei prodotti lattiero caseari, e più in generale di tutti i prodotti agricoli;
3. impianti di allevamento zootecnici.

6. 2. 5. 1. ZONE "E1"

Nelle aree classificate "E1", costituenti le aree incolte, pascolative, boschive, del territorio comunale, le previsioni del P.R.G. si attuano con intervento diretto, previo ottenimento dell'autorizzazione o concessione edilizia. In tali zone sono consentite le costruzioni, indicate al punto precedente ai numeri 1., 2., 3., e dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

- | | | | |
|---|--|------------|------------|
| • | Indice di fabbricabilità residenze | If | 0,003mc/mq |
| • | Indice di fabbricabilità locali agric. | If | 0,10 mc/mq |
| | | residenze | 5.000,00mq |
| • | Superficie minima del lotto | Sl | |
| | | loc.agric. | 10.000,0mq |
| • | Rapporto di copertura | Rc | 0,05 mq/mq |
| • | Altezza delle fronti | Hf | 7,50 m |
| • | Numero di piani | N | 1 |
| • | Superficie parcheggi | Sp | 1mq/10mc |
| • | Distanze | | |
| | dai confini | -minima | 20,00 m |
| | dagli edifici | -minima | 10,00 m |
| | dalle strade | -minima | 20,00 m |

6. 2. 5. 2. ZONE "E2"

Nelle aree classificate "E2", costituenti le aree seminative ed a frutteti, del territorio comunale, le previsioni del P.R.G. si attuano con intervento diretto, previo ottenimento dell'autorizzazione o concessione edilizia. In tali zone sono consentite le costruzioni, indicate al punto precedente ai numeri 1., 2., ed inoltre modeste attrezzature sportive (piscine e relative strutture di copertura, piste per ciclocross, motocross e Karting, maneggi), comunque nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- Indice di fabbricabilità residenze If 0,03 mc/mq
- Indice di fabbricabilità locali agric. If 0,10 mc/mq
- Superficie minima del lotto Sl (resid.-dep.) 3.000,00 mq
- Rapporto di copertura Rc 0,10 mq/mq
- Altezza delle fronti Hf 7,50 m
- Numero di piani N 2
- Superficie parcheggi Sp 1mq/10mc
- Distanze:

dai confini	-minima	5,00 m
dagli edifici	-minima	10,00 m
	-comunali	5,00 m
dalle strade	-provinciali	6,00 m

6. 2. 5. 3. ZONE "E3"

Nelle aree classificate "E3", costituenti le aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti, del territorio comunale, le previsioni del P.R.G. si attuano con intervento diretto, previo ottenimento dell'autorizzazione o concessione edilizia. In tali zone sono consentite le costruzioni, indicate al punto precedente ai numeri 1., 2., con esclusione di locali per il ricovero di animali, e dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

- Indice di fabbricabilità residenze If 0,05 mc/mq
- Indice di fabbricabilità locali agric. If 0,10 mc/mq
- Superficie minima del lotto Sl (resid.-dep.) 2.000,00 mq
- Rapporto di copertura Rc 0,10 mq/mq
- Altezza delle fronti Hf 7,50 m

6.2. 5. 4. NORME PARTICOLARI COMUNI ALLE ZONE "E"

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate, una tantum, e fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purchè esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata. Sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia con incrementi di volumetria nei limiti degli indici sopra descritti;
- Risanamento igienico-funzionale;
- Interventi di adeguamento o miglioramento ai sensi della L.64/74.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500,00mc.

Per le aziende agricole che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonchè agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi della Legge 9 maggio 1975 N.153 art.12.

Per tutti gli altri fabbricati, con destinazione diversa da quella residenziale, che sono regolate come innanzi descritto, la concessione ad edificare può essere rilasciata al proprietario o a chi ne abbia titolo.

Per i fabbricati di cui sopra, analogamente a quanto consentito per le residenze, può essere concesso l'accorpamento di lotti non contigui facenti parte del territorio comunale, nell'ipotesi l'azienda agricola disponga di terreni nei comuni limitrofi, può essere consentito l'accorpamento anche di questi terreni, a condizione che venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo d'inedificabilità, e lo stesso venga riportato su apposite mappe catastali in pubblica visione.

Per la classificazione dei terreni agricoli si farà riferimento alla tavola relativa all'uso del suolo e, nel caso dovessero sorgere incertezze nella definizione del tipo di coltura in atto, questa potrà essere certificata dall'avente titolo alla concessione edilizia, a mezzo di perizia giurata redatta da tecnico competente.

6. 2. 5. 5. DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' AGRITURISTICHE

L'agricoltura, in armonia con gli indirizzi di politica agricola della CEE e con il piano agricolo nazionale, viene sostenuta anche mediante la promozione di forme idonee di turismo nelle campagne ed in montagna, volte a favorire lo sviluppo ed il riequilibrio del territorio agricolo, ed agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento delle condizioni di vita, a meglio utilizzare il patrimonio rurale naturale ed edilizio, a favorire la conservazione e la tutela dell'ambiente, a valorizzare i prodotti tipici, a tutelare e promuovere le tradizioni e le iniziative culturali del mondo rurale, a sviluppare il turismo sociale e giovanile, a favorire i rapporti tra la città e la campagna.

Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art.2135 del codice civile, singoli o associati, e da loro familiari, attraverso l'utilizzazione della propria azienda. Rientrano fra tali attività:

- dare stagionalmente ospitalità, anche in spazi aperti destinati alla sosta dei campeggiatori;
- somministrare, per la consumazione sul posto, pasti e bevande costituiti prevalentemente da propri prodotti, ivi compresi quelli a carattere alcolico e super-alcolico;
- organizzare attività ricreative o culturali nell'ambito dell'azienda.

Possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo, nonché gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

Tali iniziative possono essere consentite su tutto il territorio comunale, i soggetti interessati, presentano al Comune, apposita domanda contenente la descrizione dettagliata delle attività proposte, con l'indicazione delle caratteristiche dell'azienda, delle aree da adibire ad uso agrituristiche, della capacità ricettiva, dei periodi di esercizio dell'attività e delle tariffe che intendono praticare.

Devono essere osservate le norme che disciplinano l'agriturismo dettate dalla Legge n. 730/85, dalla L.R. n. 41/84, Dal D.Lgs n. 228/2001 e s.m.i."

6. 2. 6. ZONE "F"

Le Zone F sono le aree del territorio comunale destinate, ai sensi del D.M.1444/68, ad attrezzature ed impianti d'interesse generale. Il P.R.G. si attua mediante intervento diretto, e ne individua cinque tipi diversi che sono:

- Zone F1 aree per l'istruzione: asili, scuole materne, scuole d'obbligo, scuole superiori;
- Zone F2 aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi;
- Zone F3 aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco;
- Zone F4 aree attrezzate per lo sport;
- Zone F5 aree per parcheggi.

6. 2. 6. 1. ZONE "F1"

Sono le zone su cui sorgono gli istituti scolastici, o su cui dovranno realizzarsi scuole, come l'area in prossimità della V.Salita dei Trecento, destinata ad accogliere l'edificio della scuola media capoluogo, l'area riservata in località Valle Popina, al di sotto della caserma dei carabinieri, per la costruzione dell'edificio da adibire a liceo scientifico, o l'area in località Bivio, su cui sono in corso i lavori per la realizzazione di una scuola materna e si prevede di ampliare tale insediamento con l'edificazione di una scuola elementare. Le strutture realizzabili su tali aree, saranno dimensionate nel rispetto delle norme in materia di edilizia scolastica.

6. 2. 6. 2. ZONE "F2"

Le aree così classificate saranno destinate ad accogliere attrezzature d'interesse comune, come l'area in località Valle Popina su cui è stata realizzata la caserma dei carabinieri, o l'area in località Bivio su cui insiste la chiesa di Sant'Alfonso, di cui parte dei locali attualmente utilizzati a scuola materna ed elementare, o le aree in località Voltacammino di cui una adibita a struttura sanitaria (Clinica Fischietti), l'altra a future utilizzazioni. In tali aree sono previste costruzioni a carattere pubblico con le limitazioni di cui alle Zone D3 produttive.

6. 2. 6. 3. ZONA "F3"

Il P.R.G. individua diverse zone del territorio comunale da attrezzare a parco pubblico, verde attrezzato, piazze. In dettaglio sono state previste due grosse aree gravitanti nell'Ambito A, una in località Costa a ridosso delle aree di futura espansione e turistiche, l'altra nelle vicinanze della Certosa di San Lorenzo; nell'Ambito B sono state individuate più aree a ridosso del centro abitato, in prossimità della Strada Comunale Carraro dell'Arena, ed una in Località Bivio nelle vicinanze dell'incrocio tra le SS.N.19, la Strada Provinciale che porta al centro di Padula, e la Strada Provinciale Caiazzano; nell'Ambito C è prevista una sola zona di tale tipo, lungo la SS N.19. In tali zone è esclusa la edificazione tranne che per piccole strutture di servizio alle attività previste. Per i fabbricati esistenti, la cui presenza non contrasta con le previsioni e gli sviluppi del piano, sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia;
- Risanamento igienico-funzionale;
- Interventi di adeguamento o miglioramento ai sensi della L.64/74.

6. 2. 6. 4. ZONA "F4"

Sono le zone, del territorio comunale, da adibire a strutture sportive, regolamentate dalle leggi vigenti e nel rispetto degli standard fissati dal D.M.1444/68. Sono state indicate due aree, una in località Belvedere, l'altra in località Bivio. Gli interventi in tali zone potranno essere di tipo pubblico, misto pubblico-privato, o esclusivamente privato, negli ultimi due casi i programmi d'intervento saranno preventivamente concordati con l'Amministrazione, ed i rapporti saranno regolamentati da apposita convenzione.

6. 2. 6. 5. ZONA "F5"

Sono le aree del territorio comunale da destinare a pubblici parcheggi, che potranno essere anche del tipo multipiano comunque, rispettanti gli standard minimi del D.M.1444/68. L'area prevista nei pressi di Piazza Umberto I, nell'attuale proprietà Rizzo, sarà del tipo interrato, con accesso carrabile lungo la Strada Dante Alighieri. Si potrà sviluppare anche su più livelli, in modo da salvaguardare il verde sovrastante che resterà di tipo privato.

6. 2. 6. 6. ZONE AGRICOLE SPECIALI

Il Piano Regolatore Generale individua tre aree agricole speciali: la prima riguarda le aree di contorno della zona industriale-artigianale, per la quale è stato redatto il Piano Particolareggiato P.I.P. e regolarmente approvato; la seconda area riguarda le zone a ridosso della Strada Statale N.19 in località Voltacammino, a partire dal ponte sul Torrente Imperatore fino allo svincolo autostradale; la terza area è quella che si sviluppa, in parte, sui due lati della Strada Statale N.19, dal torrente Fonti, che rappresenta il confine del comune di SALA CONSILINA, e dall'altra parte arriva fino alla località Tomusso (taverna Ferrigno), per una larghezza di circa 100m per ogni lato della strada, così come delimitato nella tavola dell'uso del suolo redatta dal dott.agronomo Teresa D'AGUANNO. Di tali zone, solo quella a contorno dell'area PIP è stata individuate con retinatura, le altre due aree non sono state evidenziate pertanto, per la loro definizione si rimanda alla tavola Uso del Suolo. Per i fabbricati esistenti in tali zone possono essere autorizzati, previo rilascio della prevista autorizzazione o concessione edilizia, i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia;
- Risanamento igienico-funzionale, con ampliamenti della volumetria, anche in assenza di superfici da assentire, e comunque nel limite del 15% del volume esistente, fino al massimo di 150 mc;
- Interventi di adeguamento o miglioramento ai sensi della L.64/74.

Tali zone hanno subito una notevole trasformazione urbanistica, che ha comportato di fatto, la modifica della destinazione prevalente originaria, quella agricola, in una destinazione di tipo produttiva-commerciale. Ciò trova riscontro nella notevole e capillare rete di vendita presente, sostenuta da un grosso afflusso di persone che percorrono tale viabilità, si citano, a tal proposito, le oltre 300.000 presenze annue che visitano la Certosa di San Lorenzo, e l'altrettanto consistente afflusso di persone, provenienti anche dalle vicine regioni -Basilicata e Calabria- attratte dall'area commerciale di Sala Consilina e dalle attività commerciali presenti in località Bivio. Per tali motivi si ritiene plausibile consentire, a richiesta e, fermo restando gli indici urbanistici ed edilizi della zona, la trasformazione della destinazione d'uso da agricola a commerciale dei fabbricati esistenti e di quelli a farsi, in quanto tale nuova destinazione non confligge con quella in atto (vedi relazione sull'uso del suolo). In tale ipotesi, e qualora il cambio di destinazione intervenga prima dei dieci anni dall'ultimazione dei lavori, i contributi per la concessione edilizia sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione (Legge 10/77 art.10).

6. 3. CAVE

L'esercizio delle attività estrattive e di coltivazione delle cave è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali e comunque nella salvaguardia dei valori ambientali ed idrogeomorfologici. La concessione del Sindaco è rilasciata solo all'avente titolo munito dell'autorizzazione prevista dalla legislazione in materia. Le superfici coperte per la realizzazione delle opere connesse all'esercizio estrattivo non possono superare un 1/10 dell'area di proprietà e sono rilasciate dal Sindaco in assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali o profonde. I contributi per le concessioni di cui sopra vengono determinati, a norma dell'art.10, I comma della Legge 20.01.77 N.10.

Le attività di escavazione consentite, devono considerarsi "a termine" ed i rispettivi siti di cava dovranno essere interessati da progetti ed interventi di risistemazione e recupero ambientale con indicazione dell'eventuale futuro utilizzo del sito e relativo progetto.

Le strade di arroccamento e di servizio, i gradoni, le rampe di accesso ed ogni altro intervento reso necessario e giustificato dal piano di coltivazione, dovranno essere recuperati a livello paesaggistico.

Le acque meteoriche che interessano la superficie della cava dovrà essere raccolta e regimentata, secondo un preciso elaborato progettuale che evidenzia la via e i modi del deflusso finale.

Il piano di ripristino della cava dovrà avvenire con utilizzo di terreno di riporto su gradoni per consentire lo sviluppo di specie arboree autoctone da impiantare. Tale terreno dovrà essere reperito con recupero del terreno vegetale o con l'uso di terreno stabilizzato, quale residuo degli impianti di frantumazione opportunamente addizionato con sostanze organiche in buona quantità, quali ad esempio letame maturo o fanghi stabilizzati provenienti da impianti di depurazione, le cui caratteristiche chimico-biologiche e sanitarie ne consentano l'uso.

Nei progetti di coltivazione delle cave dovranno essere evidenziate le fasi di coltivazione da compiersi contemporaneamente alle fasi di recupero. Non si può procedere all'intera escavazione e successivo recupero finale, ma le operazioni dovranno essere concepite e studiate con sequenze logiche e temporaneamente rapportate.

I piani di coltivazione già approvati dovranno uniformarsi alle presenti norme.

Ulteriori aggiunte come da decreto di approvazione del Presidente della Comunità Montana “Vallo di Diano” prot. 5317/8.7.2004

- ❑ fascia di rispetto cimiteriale che deve avere un’ampiezza non inferiore a 200 metri dai centri abitati, così come previsto dall’art. 338 del T.U.LL.SS, R.D. n. 1265/34;
- ❑ fascia di rispetto dagli elettrodotti con le distanze da rispettare per la prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici stabilite dal D.M. 21.03.1998 art. 2.1.08 e art. 2.2.04, dal D.P.C.M. 23.04.1992 rt. 5, dalla legge n. 36, art. 14 del 22.02.2001, dalla legge Regionale n. 13/2001 e s.m.i.;
- ❑ fascia di rispetto per impianti di depurazione la cui larghezza non deve essere inferiore a 100 metri (delibera 04.02.1977 del Ministero dei Lavori Pubblici);
- ❑ fascia di rispetto per la coltivazione delle cave con il fronte di cava che deve distare non meno di 500 metri dal centro abitato o dai nuclei abitati;
- ❑ devono essere osservate le norme per l’eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla legge n. 13/89, al D.M. n. 236/89 e al D.P.R. n. 503/96;
- ❑ le zone C2 e C3 devono essere sottoposte ad intervento indiretto tramite appositi Piani Particolareggiati al fine di meglio verificare il rispetto degli standards urbanistici;
- ❑ i nuovi indici territoriali delle zone omogenee, e di conseguenza gli indici fondiari, sono quelli di seguito elencati:

		It	Mc/mq	If	mc/mq
B1	Residenziale	0,90		1,30	
B2	Residenziale	1,20		2,00	
C1	Resid.pubblic	1,15		1,85	
C2	Resid. Priv.	1,10		1,75	
C3	Resid. Priv.l.	0,90		1,30	
D2	Produtt.comm.			1,45	
	Turist.pod.			1,35	
D3	Turist.abit	0,20		0,25	

- ❑ nella predisposizione di tutti i piani particolareggiati ed esecutivi sarà necessario esprimere indagini geognostiche e geologiche-tecniche di tipo puntuale;
- ❑ sono escluse dalla compatibilità idrogeologica le aree 1-2-3 indicate nella tavola Progetto di Piano con vincoli da rischio idrogeologico – Ambito A allegata al parere dell’Autorità di Bacino interregionale Fiume Sele;
- ❑ deve essere osservato il D.P.C.M. 14 novembre 1997, che determina i valori limite di emissione, i valori di immissione, i valori di attenzione e i valori di qualità relativamente alla “Zonizzazione acustica”

In grassetto le modifiche e aggiunte di cui al decreto di approvazione del Presidente della Comunità Montana “Vallo di Diano” prot. 5317/8.7.2004