

Comune di San Vito sullo Ionio

provincia di Catanzaro

REGIONE CALABRIA

Assessorato
Ambientale
Territoriale

11779
19 NOV 2001

IL FUNZIONARIO
(Geom. Salvatore Fabiano)

IL SEGRETARIO COMUNALE
Addi 10/3/01

COMUNE DI SAN VITO SULLO IONIO

P.d.F

**Variante
Generale**

P2

Norme Tecniche di Attuazione

Visto: REGIONE CALABRIA
6° Dipartimento Lavori Pubblici ed Acque
Settore 24
Geologico - Regionale
CATANZARO

Visto ai sensi dell'art. 13 della legge 2-2-1974,
n. 64 con le prescrizioni e raccomandazioni di
cui è numero di atti data e numero
575/141 23 FEB. 2001



IL FUNZIONARIO
(Geom. Luciano De Furia)

Progettisti:

Arch. Caterina Gironda

Arch. Francesco Abruzzo

PROVINCIA CATANZARO
ARCHITETTI
CATERINA GIRONDA
SCRITTO ALL'ALBO
NUMERO 983

REGIONE CALABRIA
DIP. 6°
GEOL. REGIONALE

ARCHITETTO
FRANCESCO ABRUZZO

Adottato il:

Il Sindaco
Giuseppe Sgro' *[Signature]*

Approvato il:

Il Segretario Comunale:
Domenico Parayati *[Signature]*

San Vito sullo Ionio Luglio 2000

Titolo I Generalità

Art. 1 Oggetto e finalità della Variante.

Lo strumento urbanistico generale (P.d.F) del quale le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) sono parte integrante, costituisce " Variante Generale (V.G.) " al P.d.F. vigente approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 1144 dell' 11.06.1985, ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché delle disposizioni legislative nazionali e regionali che regolano la materia urbanistica.

Oggetto della V. G. sono le trasformazioni fisiche e funzionali di rilevanza urbanistica, ambientale e paesistica delle parti insediate e non del territorio comunale.

In virtù dell'adozione e approvazione della V. G., la disciplina urbanistica del territorio comunale è regolata dalle presenti N.T.A. e dagli uniti elaborati grafici, che dettano indicazioni e prescrizioni sia per la definizione degli strumenti attuativi, sia per la disciplina diretta delle costruzioni nell'intero ambito del territorio comunale.

Art. 2 Validità ed efficacia delle Variante Generale

La V.G. ha validità giuridica a tempo indeterminato e si basa su previsioni decennali.

Le prescrizioni e i vincoli contenuti nella V.G. hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni Pubbliche nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Art. 3 Ambito di applicazione

Le presenti N.T.A. integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici della V.G. dei quali possiedono la medesima efficacia anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla L. n. 1902\1952, e si applicano su tutto il territorio comunale; sono definite in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale della comunità locale e sono rivolte alla salvaguardia dei valori urbani collettivi e di quelli ambientali e naturali, nonché di quelli produttivi.

Art. 4 Modalità di attuazione

La V.G. al P.d.F. si attua, in dipendenza delle indicazioni grafiche riportate sugli elaborati grafici di progetto e delle prescrizioni contenute nelle seguenti norme, per mezzo di:

- "interventi edilizi diretti"
Concessione edilizia onerosa, convenzionata o gratuita;
- "piani urbanistici attuativi"
Piani di lottizzazione P.d.L. di iniziativa pubblica o privata di cui all' art. 8 della L. n. 765\1967;
Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all' art. 27 della L. n. 865\1971;

Gli strumenti urbanistici attuativi sono obbligatori in alcune zone del territorio comunale così come indicato negli elaborati grafici e negli art. successivi delle presenti N.T.A.

E' comunque possibile procedere alla formazione di strumenti attuativi (Piani Particolareggiati Esecutivi (P.P.E.) di cui all' art. 13 della L. n. 1150\1942; Piani di Recupero (P.d.R.) di cui all' art. 28 della L.457\1978, ecc.) in ogni parte del territorio comunale.

Art. 5 Elaborati costitutivi

Oltre alle presenti norme (P2), costituiscono parte integrante della V.G. gli elaborati di seguito indicati:

- | | | |
|------------|--|-----------------|
| • (A1) | Inquadramento territoriale | rapp. 1:25.000; |
| • (A2) | Caratteri costitutivi dello spazio urbano | |
| | Consistenza edilizia | rapp. 1: 2.000; |
| • (P1a/b) | Zonizzazione | rapp. 1: 2.000; |
| • (P1) | Zonizzazione | rapp. 1: 5.000; |
| • (V1 a/b) | Sovrapposizione zonizzazione e studio geomorfologico | rapp. 1: 2.000; |
| • (V2) | Sovrapposizione zonizzazione e P.d.F. vigente | rapp. 1: 2.000; |
| • (V3) | Verifica standard; | |
| • (R) | Relazione illustrativa. | |

Art. 6 Suddivisione in zone del territorio comunale

La V.G. al P.d.F. provvede alla suddivisione del territorio in zone, in riferimento alle zone territoriali omogenee di cui all' art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, dettando per ciascuna di esse precise norme sull'utilizzazione dei suoli.

Tali zone fanno riferimento agli "spazi" in cui è stato suddiviso il territorio comunale:

- spazio urbano
comprende i suoli attualmente urbanizzati, nonché quelli parzialmente interessati da processi di trasformazione e di urbanizzazione;
- spazio extraurbano
comprende il territorio nel quale le azioni di trasformazione connesse prevalentemente all'uso agricolo-forestale del suolo, non hanno determinato, escluso piccoli ambiti limitati per numero e dimensione, un'organizzazione dello spazio con caratteristiche fisiche e d'uso proprie dell'insediamento urbano.

Art. 7 Destinazioni d'uso

La V.G. determina, tramite le presenti N.T.A. e gli elaborati grafici allegati, gli usi consentiti nelle varie parti del territorio secondo le classificazioni che seguono.

Tali indicazioni hanno carattere di progetto, regolano gli usi delle nuove edificazioni nonché le modifiche di quelle esistenti.

Classificazione degli usi nello spazio urbano:

- residenziale
in tale classificazione rientrano tutte le attività che costituiscono l'indispensabile completamento agli insediamenti abitativi e che pertanto comprendono:
attività commerciali, attività di piccolo artigianato, attività e servizi a carattere amministrativo e direzionale sia pubblici che privati, attività e servizi collettivi a carattere sociale, culturale, ricreativo, sportivo e ricettivo sia pubblici che privati.
- artigianale e industriale
attività produttive nonché attività commerciali o espositive e attività amministrative - direzionali ad esse legate, residenze per gli addetti.
- turistico - ricettivo
strutture alberghiere per il ristoro e ricettive in genere, residenze stagionali, attività commerciali, attività e servizi collettivi sia pubblici che privati.
- agricolo

Classificazione degli usi nello spazio extraurbano:

- residenziale (per come sopra)
- agricolo - forestale
- coltivazioni di cava
- turistico-ricettivo

L'autorizzazione per attività rumorose o che comportano rischi di inquinamento idrico e atmosferico o emissione di odori molesti, è concessa solo nei casi in cui la localizzazione non dia luogo a disturbo per gli insediamenti attigui.

Art. 8 Derghe

Sono ammesse deroghe alla V.G. del P.D.F. ed alle presenti N.T.A. soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche o di pubblico interesse ai sensi dell' art. 41 *quarter* delle L. n. 1150\1942 e successive modificazioni.

Titolo II Norme per le singole zone omogenee

Art. 9 Zona omogenea di tipo - A - "Ambiti urbani morfologicamente definiti"

definizione:

E' definita zona omogenea di tipo A, la parte del territorio urbano che riveste carattere di particolare pregio storico - ambientale ed ha mantenuto la tipologia insediativa originaria lungo i tracciati viari.

• **interventi ammessi:**

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione e ricostruzione (con il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e la possibilità degli adeguamenti funzionali necessari);

• **parametri:**

- altezza
- volume
- distacchi

E' obbligo mantenere i parametri esistenti, computati senza tenere conto di eventuali sovrastrutture aggiunte.

• **Destinazioni d'uso ammesse:**

residenziale (per come definita al precedente art. 7)

• **Prescrizioni particolari:**

Al fine di ottenere cortine edilizie unitarie è ammessa, in deroga a quanto sopra stabilito per gli interventi consentiti nonché in deroga ai limiti di altezza e di volume, la sopraelevazione (o demolizione-ricostruzione con sopraelevazione) di edifici situati tra due di altezza maggiore; tale sopraelevazione deve essere fatta allineandosi con l'altezza della linea di gronda dell'edificio più basso.

In essa sono consentiti gli adeguamenti funzionali strettamente necessari ai fini dell'abitabilità.

In deroga ai limiti di altezza e di volume è ammessa la realizzazione di sovrastrutture tecniche (cordoli di coronamento) per un'altezza non superiore a cm. 40.

**Art. 10 Zona omogenea di tipo - B -
"Ambiti urbani totalmente o parzialmente edificati"**

definizione:

Sono definite zone omogenee di tipo B, le parti di territorio urbano totalmente o parzialmente edificate, circostanti e non alla zona -A-, con caratteristiche morfologiche e tipologiche diverse da quest'ultima.

Per tali zone B, la V.G. prevede interventi atti al recupero delle strutture edificate, nonché al completamento del tessuto residenziale esistente secondo le prescrizioni e le modalità di cui ai punti successivi del presente articolo.

In relazione alle indicazioni grafiche riportate sulla tavola di progetto, le zone omogenee di tipo - B - sono suddivise, in funzione delle possibilità edificatorie ammesse, nelle seguenti sotto zone:

- omogenee di tipo B1
- omogenee di tipo B2

• **interventi ammessi:**

nuova costruzione;
manutenzione ordinaria ;
manutenzione straordinaria;
restauro e risanamento conservativo;
ristrutturazione edilizia;
ampliamento e sopraelevazione;
demolizione e ricostruzione.

• **parametri massimi ammissibili:**

	B1	B2
altezza	ml. 10,50	ml. 7,50
piani fuori terra	n. 3	n. 2
indice fabbricabilità fond.	2 mc/mq	1,5 mc/mq

• **distacchi minimi:**

	B1	B2
distacco confini	ml. 5	ml. 5
distacco fabbricati	ml.10	ml.10
distacchi dalle strade	(vedi art.18)	(vedi art.18)

• **Destinazioni d'uso ammesse:**

residenziale (per come definita al precedente art. 7)

- **Prescrizioni particolari:**

In assenza di confini di proprietà deve essere rispettata tra gli edifici la normale distanza di ml 10.

Negli edifici esistenti alla data di adozione della V.G., aventi distacco dai confini inferiore a quello minimo prescritto, è ammessa la demolizione e ricostruzione con il mantenimento dei distacchi esistenti e del volume esistente; eventuali arretramenti rispetto al filo stradale e alle cortine edilizie esistenti sono ammessi solo in caso di oggettive esigenze di ordine viabilistico prescritte dall'Autorità Comunale.

In caso di sopraelevazione o ampliamenti (ove consentiti dai limiti di zona), devono essere rispettate le norme di altezza e distacco prescritte per la zona.

**Art. 11 Zona omogenea di tipo - C -
"Ambiti urbani di trasformazione urbanistica"**

definizione:

Sono definite zone omogenee di tipo -C - le parti del territorio urbano destinate alla realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali previsti dalla V.G.

In tali zone la V.G. si attua tramite intervento urbanistico preventivo (P.d.L.) relativo ad una superficie definita "comparto d'intervento".

• **interventi ammessi:**

nuova costruzione;
manutenzione ordinaria ;
manutenzione straordinaria;
restauro e risanamento conservativo;
ristrutturazione edilizia;
ampliamento e sopraelevazione;
demolizione e ricostruzione.

• **parametri massimi ammissibili:**

altezza	ml. 7,50
piani fuori terra	n. 2
indice fabbricabilità fond.	1,30 mc\mq

• **distacchi minimi:**

distacco dai confini	ml. 5
distacco dai fabbricati	ml. 10
distacco dalle strade	(vedi art. 18)

• **standard e viabilità**

Deve essere assicurata una quantità minima di 18 mq\abitante da insediare.

Le aree da destinare a standard devono essere dislocate in maniera più unitaria possibile e comunque in maniera da poter essere realmente fruibili.

Le stesse aree non devono essere comprensive delle strade e delle relative aree di rispetto.

La viabilità di strutturazione del comparto di intervento (sede carrabile e marciapiedi) si deve connettere con la viabilità esistente, deve essere organicamente distribuita al fine di garantire un funzionale servizio e, ove possibile, il collegamento con la viabilità prevista dalla V.G.

- **Destinazioni d'uso ammesse:**

residenziale (per come definita al precedente art. 7)

- **Prescrizioni particolari:**

Solo in casi particolari in cui l'area interessata all'edificazione è già dotata delle opere di urbanizzazione primaria, l'obbligo di cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie è sostituito con un versamento in denaro (contributo di urbanizzazione) secondo parametri stabiliti dall'Autorità comunale.

In questi caso, in luogo della lottizzazione si può intervenire tramite concessione diretta convenzionata.

**Art. 12 Zona omogenea di tipo - C Lc -
"Ambiti già interessati da piani attuativi convenzionati"**

definizione:

Sono definite zone omogenee di tipo C Lc, le parti di territorio urbano oggetto di piani attuativi in fase di realizzazione o comunque già convenzionati.

In tali zone, i piani di lottizzazione approvati e corredati da Convenzione alla data di adozione della V.G., vengono recepiti integralmente dalla V.G. stessa; pertanto la loro attuazione è disciplinata dalle modalità e dai tempi previsti nei piani medesimi.

**Art. 13 Zona omogenea di tipo - CT -
"Zona residenziale e turistico ricettiva"**

definizione:

E' definita zona omogenea di tipo CT, la parte di territorio extraurbano destinata all'insediamento di attività turistiche.

In tale zona la V.G. si attua esclusivamente tramite intervento urbanistico preventivo (P.d.L.) relativo a "comparti d'intervento" di superficie non inferiore a 20.000 mq.

• **interventi ammessi:**

nuova costruzione;
manutenzione ordinaria ;
manutenzione straordinaria;
restauro e risanamento conservativo;
ristrutturazione edilizia;
ampliamento e sopraelevazione;
demolizione e ricostruzione.

• **parametri massimi ammissibili:**

altezza	ml.	7,50 per le residenze
	ml.	10,50 per le attrezzature
indice fabbricabilità fond.	mc\mq	0,50

• **distacchi minimi:**

distacco dai confini	ml.	6
distacco dai fabbricati	ml.	12
distacco dalle strade		(vedi art. 18)

- **standard:**

Deve essere assicurata una quantità minima di 24 mq\abitante da insediare.

- **Destinazioni d'uso ammesse:**

Turistico ricettive (per come definite al precedente art. 7)

- **Prescrizioni particolari:**

Le nuove costruzioni devono essere realizzate in armonia con l'ambiente circostante; pertanto, per le strutture a vista devono essere utilizzati in prevalenza materiali tipici delle costruzioni in zona di montagna (pietra, mattone, legno).

In particolare sono prescritti l'uso del legno per infissi e scuri, e tetto a falda e tegole comuni per le coperture.

**Art. 14 Zona omogenea di tipo - D -
" Artigianali - Industriali "**

definizione:

Sono definite zone omogenee di tipo D, le parti del territorio destinate ad insediamenti artigianali ed industriali.

Le previsioni della V.G. vengono attuate mediante piani esecutivi (P.I.P) relativi a comparti d'intervento non inferiori a mq. 10.000

• **interventi ammessi:**

nuova costruzione;
manutenzione ordinaria ;
manutenzione straordinaria;
restauro e risanamento conservativo;
ristrutturazione edilizia;
demolizione e ricostruzione;

• **parametri massimi ammissibili:**

altezza	ml. 9
piani fuori terra	-
indice di fabbricabilità fond.	2 mc/mq
lotto minimo	mq. 1.000
indice di copertura	30%

• **distacchi minimi**

distacco dai confini	ml. 8
distacco dai fabbricati	ml. 16
distacco dalle strade	(vedi art. 18)

• **Destinazioni d'uso ammesse:**

Artigianale - industriale (per come definita al precedente art. 7).

Sono ammesse abitazioni per ogni unità produttiva in misura non maggiore del 20% del volume complessivo.

E' vietato l'insediamento di industrie insalubri di I classe.

• **Prescrizioni particolari**

Ai fini del rilascio delle concessioni singole deve essere garantito il rispetto di tutte le norme vigenti in materia di inquinamento atmosferico ed acustico e la regolarità degli scarichi.

**Art. 15 Zona omogenea di tipo - E-
" Zone destinate ad usi agricoli "**

definizione:

Le zone agricole sono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali o recuperabili a tali attività produttive o ad attività direttamente ad esse connesse.

Per tali zone la V.G. regola e disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie che incidono sul patrimonio dei beni naturali e ambientali al fine di tutelare e promuovere:

- il corretto utilizzo delle risorse del territorio;
- lo sviluppo delle unità produttive;
- la valorizzazione del patrimonio produttivo edilizio e infrastrutturale esistente;

pertanto, i nuovi interventi ammessi sono in rigorosa dipendenza degli obiettivi indicati.

Le zone agricole si classificano in :

zone omogenee di tipo E
zone omogenee di tipo EU

Zona omogenea E - Agricola

• **interventi ammessi:**

nuova costruzione;
manutenzione ordinaria;
manutenzione straordinaria;
restauro e risanamento conservativo;
ristrutturazione edilizia;
demolizione e ricostruzione.

• **parametri massimi ammissibili:**

altezza ml. 7,50
piani fuori terra n. 2
indice fabbricabilità fond. 0,03 mc/mq. per le sole residenze.
indice fabbricabilità fond. 0,07 mc/mq. per i volumi di servizio all'attività.

• **distacchi minimi**

distacco dai confini ml. 6
distacco dai fabbricati ml. 12
distacco dalle strade (vedi art. 18)

- **Destinazioni d'uso ammesse:**

- Agricola

- residenze rurali necessarie ai fini della conduzione del fondo;
- residenze unifamiliari;
- fabbricati di servizio necessari al diretto svolgimento delle attività produttive (fabbricati ed impianti per allevamenti, depositi per attrezzi e materiali, ricoveri per animali, serre fisse ed impianti per colture specializzate ecc. ...)

- **Prescrizioni particolari**

Non sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà.

Zona omogenea EU - Zone agricole in ambito urbano

- **interventi ammessi:**

- nuova costruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione.

- **parametri massimi ammissibili:**

- altezza ml. 7,50
- piani fuori terra n. 2
- indice fabbricabilità fond. 0,20 mc/mq.

- **distacchi minimi:**

- distacco dai confini ml. 6
- distacco dai fabbricati ml. 12
- distacco dalle strade (vedi art. 18)

- **Destinazioni d'uso ammesse:**

- Agricola

- residenze;
- residenze rurali necessarie ai fini della conduzione del fondo;
- fabbricati di servizio necessari al diretto svolgimento delle attività produttive.

- **Prescrizioni particolari:**

- Non sono ammessi locali destinati al ricovero degli animali quali stalle, porcilaie e simili.

**Art. 16 Zona omogenea di tipo - F -
"Zone destinate ad attrezzature e servizi pubblici di
interesse generale"**

definizione:

Sono definite zone omogenee di tipo - F - le aree necessarie al soddisfacimento degli standard a livello urbano per gli insediamenti esistenti e per quelli previsti.

• **Spazi di sosta e parcheggi**

Sono quelli necessari al soddisfacimento elementare dei problemi funzionali della mobilità e della sosta all'interno dell'organismo urbano.

• **Verde pubblico urbano e attrezzature per lo sport**

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi, giardini e aree attrezzate per il gioco e lo sport.

E' ammessa la costruzione di edifici di servizio sia stabili che provvisori per come segue:

• **parametri massimi ammissibili:**

altezza	ml. 7.50
indice di fabbricabilità fond.	2 mc/mq

• **distacchi minimi**

distacco dai confini	ml. 10
distacco dai fabbricati	ml. 12
distacchi dalle strade	(vedi art. 18)

• **Attrezzature per l'istruzione**

Tali zone sono destinate alla conservazione delle attrezzature esistenti.

Le aree non edificate devono essere sistemate e mantenute a verde.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente V.G. (ovvero individuati nell'elaborato grafico -A2 -) è ammesso, in casi particolari, un incremento della superficie coperta pari al 10% del totale, con altezza massima pari all'altezza dell'esistente.

- **parametri massimi ammissibili:**

altezza	ml.11
indice di fabbricabilità fond.	2,50mc\mq

- **distacchi minimi**

distacco dai confini	ml. 10
distacco dai fabbricati	ml. 12
distacchi dalle strade	(vedi art. 18)

- **Attrezzature di interesse collettivo**

Le zone per attrezzature di interesse collettivo sono destinate alla conservazione ed alla realizzazione di servizi di livello urbano.

Appartengono a tale categoria:

servizi culturali, sociali, assistenziali, amministrativi, direzionali ecc.

Gli interventi per la realizzazione di nuove attrezzature devono rispettare i parametri delle zone in cui ricadono e comunque non superiori a quanto segue:

- **parametri massimi ammissibili**

altezza	ml.11
indice di fabbricabilità fond.	2,50mc\mq

- **distacchi minimi**

distacco dai confini	ml. 10
distacco dai fabbricati	ml. 12
distacchi dalle strade	(vedi art. 18)

TITOLO III Prescrizioni e vincoli di carattere generale

Art. 17 Zone soggette a vincoli

Recependo le indicazioni contenute nelle Leggi vigenti, nonché le specifiche prescrizioni del competente Genio Civile, la V.G. prescrive i seguenti vincoli di carattere generale, validi su tutto il territorio comunale a meno di diversa specifica indicazione.

Pertanto, le prescrizioni oggetto del presente articolo riguardano limitazioni alle possibilità edificatorie e/o alle trasformazioni di suolo in relazione alle esigenze di tutela ambientale o funzionale.

- **Aree di tutela delle zone di particolare interesse ambientale**
Per come alla L. n. 431\1985 e della L. Regionale n. 23\1990 relativamente a corsi d'acqua, boschi, aree storico archeologiche ecc.
- **Aree soggette a frane e smottamenti**
E' da escludere ogni forma di urbanizzazione per come alle prescrizioni geologiche.
- **Zona di rispetto cimiteriale**
Inedificabilità assoluta nella zona di rispetto cimiteriale per come individuata negli elaborati grafici - P1ab -
- **Zone di rispetto infrastrutture e impianti speciali**
Metanodotti, elettrodotti, impianti di depurazione ecc. sulla base delle Leggi e dei regolamenti vigenti
- **Fasce di rispetto stradale**
All'esterno del centro abitato (per come delimitato con Deliberazione della G.M. n. 73\94 del 25.02.1994) le fasce di rispetto stradale devono osservare le distanze minime stabilite dal D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 e successivi regolamenti di attuazione (D.P.R. 16,12.1992 n. 495 e D.P.R. 26.04.1993 n. 147).

Titolo IV Norme comuni a tutte le zone omogenee

Art. 18 Distanza dalle strade

Per le nuove costruzioni le distanze minime da rispettare riguardo alla viabilità esistente o a quella di nuova realizzazione, sia pubblica che privata, sono le seguenti:

- ml. 5.00 per strade larghe fino a ml. 9.00
- ml. 7,50 per strade larghe tra ml. 9 e ml. 15.00;
- ml. 10.00 per strade larghe più di ml. 15.00.

Tali prescrizioni non si applicano per la viabilità a fondo cieco e per la viabilità a servizio dei singoli edifici; in questi casi la distanza fra gli edifici deve comunque essere almeno pari all'altezza dell'edificio più alto.

Art. 19 Fasce di rispetto di fiumi e torrenti

Nei lotti confinanti con i corsi d'acqua, le costruzioni devono rispettare distacchi non inferiori a ml.10 dagli argini degli stessi, per come già prescritto dal competente Genio Civile.

Art. 20 Strade private

Le strade private a servizio di edifici esistenti o di nuova costruzione devono avere una larghezza minima di ml. 8 ed eccezionalmente di ml. 6 laddove si prevedono costruzioni da un solo lato.

Qualora abbiano i requisiti prescritti, il Comune può renderle pubbliche nei modi di Legge ed acquisirle tra le strade comunali.

Art. 21 Viabilità di progetto

Tutta la viabilità di progetto riportata nella tavola di piano deve intendersi come indicazione di massima, sia in relazione al tracciato che alle dimensioni.

In sede di progettazione esecutiva, per motivi tecnici, i tracciati potranno pertanto subire traslazioni dell'asse longitudinale e variazioni della sezione trasversale o soluzioni diverse per gli svincoli, senza che ciò debba costituire variante alla presente V.G.

Art. 22 Parcheggi di pertinenza

Sono spazi di sosta da reperire internamente ai lotti di pertinenza o nel sottosuolo degli edifici, necessari a soddisfare le esigenze inerenti le singole edificazioni in funzione della destinazione.

Tali parcheggi hanno natura essenzialmente privata ovvero ne sarà garantito l'uso pubblico se relativi a funzioni di tipo commerciale, direzionale e di servizio in genere.

Negli interventi di nuova costruzione per destinazioni residenziali di tipo B e C deve essere assicurata la dotazione minima di mq. 1 per ogni 10 mc. di costruzione.

Se tale posto si configura come garage localizzato non in continuità con l'edificio, devono essere rispettate le norme di distanza tra fabbricati; l'altezza interna netta non deve superare i ml. 2,40; non è ammesso l'impiego di prefabbricati in lamiera e simili o di strutture precarie

Le aree per parcheggi di pertinenza devono essere indicate nelle planimetrie di progetto presentate per la richiesta di concessione.

Art. 23 Aree di pertinenza dei singoli lotti

Costituiscono aree di pertinenza le aree che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità fondiaria degli edifici da realizzare o realizzati.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici.

Dette aree devono essere mantenute a giardino o orto.

In esse non è ammessa nessuna nuova costruzione a carattere stabile.

Sono ammesse solo costruzioni accessorie quali tettoie pergolati e simili.

Art. 24 Costruzioni in aderenza

Salvo diverse prescrizioni di zona è ammessa la costruzione sul confine o in aderenza ad altri edifici già esistenti solo su accordo scritto (atto d'obbligo) tra proprietari confinanti.

Tale accordo non è necessario nei casi in cui, alla data di adozione delle V.G. un proprietario abbia già edificato sul confine.

Art. 25 Trasferimento di cubatura

Ad un medesimo proprietario di lotti contigui anche se con diversa destinazione di zona, è consentito il trasferimento di cubatura.

Per poter usufruire di tale facoltà, detto proprietario, deve presentare contemporaneamente alla domanda di Concessione, un "Atto d'Obbligo" nel quale venga sancito il vincolo assoluto e permanente di inedificazione sulla superficie corrispondente alla cubatura ceduta.

In ogni caso il lotto su cui sarà realizzata la costruzione, deve comunque consentire, dal solo, almeno il 50% della cubatura che si intende realizzare.