

Comune di Fagnano Castello

Provincia di Cosenza

Piano di Lottizzazione Borgo Sprovieri

PROPRIETARIO: Ing. Giuseppe FRASSETTI

PROGETTISTA E D.L.: Ing. Pasquale LUCIBELLO

ELABORATO:

RELAZIONE TECNICA

REL : 1

Scala -----

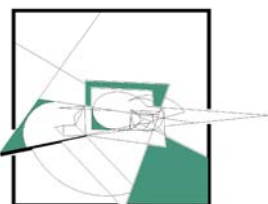
DATA : Giugno 2008

REV. Novembre 2010

COLLABORATORI:

Progetto di impianto urbanistico e architettonico :

Architetto Antonio FERRI
Architetto Ugo PULCINI



Nova Urbs
Architettura del territorio

via A. Gramsci, 34
00197 Roma

Studi geologici e geotecnici Progetto strutturale :

Geologo Gianfranco BARTOLO
Ingegnere Sergio FIGLINO
Ingegnere Monica BRUNO



Ingegnere Gennarino PERRONE

INDICE

1. Descrizione dell'intervento
2. Superficie dell'area d'intervento e volumetria ammissibile
3. Articolazione in lotti e relative consistenze edilizie
4. Standard

Allegati

- Visure e planimetria catastali
- Copia del titolo di proprietà
- Copia del certificato di destinazione urbanistica delle particelle incluse nel piano di lottizzazione
- Estratto norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale
- Estratto regolamento edilizio

1. Descrizione dell'intervento

Il presente piano di lottizzazione assistito da convenzione è ubicato su un'area nel Comune di Fagnano Castello di proprietà dell'ing. Giuseppe Frassesti in località "Sprovieri". L'area è identificata dalle particelle catastali 136, 137, 159, 194 e 398 del foglio 20. Le visure catastali e l'estratto della mappa sono qui riportati in allegato, unitamente al relativo titolo di proprietà.

L'intervento ha carattere turistico ed è denominato "Piano di Lottizzazione Borgo Sprovieri" (PLBS).

Il Comune di Fagnano Castello, in Provincia di Cosenza, è dotato di un Piano Regolatore Generale (PRG) approvato dal Presidente della Regione Calabria con decreto n. 1012 del 8 settembre 1993. Successivamente, con decreto regionale n. 11669 dell'11 agosto 2003, ne è stata approvata una variante. Stralci degli elaborati grafici "Allegato P-1" e "Allegato P-2.7" del PRG sono riportati nella Tav. 1 del PLBS.

Le particelle su indicate ricadono prevalentemente, secondo la zonizzazione del PRG vigente, in zone di espansione residenziale medie C1, come evidenziato dallo stralcio del PRG sovrapposto alla planimetria catastale riportato nella Tav. 3 del PLBS.

L'area ricade tra la strada comunale Rinacchio ad ovest, la strada comunale Cerro del Gaudio Vorzonito a sud, la struttura del campo sportivo comunale a nord e terreni di altrui proprietà ad est.

Il territorio comunale di Fagnano Castello, con un'estensione complessiva di 29,54 Km², ricade lungo il versante orientale della Catena Costiera ed è compreso fra i territori dei seguenti comuni: a nord Malvito, ad est S. Caterina Albanese e S. Marco Argentano, a sud Mongrassano ed Acquappesa e ad ovest Cetraro.

La principale strada di collegamento è la superstrada delle Terme che attraversa il territorio comunale in direzione est-ovest, nei pressi del confine sud (cozzo Cerritello). Le altre vie di comunicazione sono la strada provinciale, che collega il centro abitato con S. Caterina Albanese e Malvito, e la statale N° 533 che conduce verso Joggi e quindi al bivio di S. Marco Argentano.

Il nucleo insediativo si colloca al centro del territorio comunale, sul versante orientale della catena costiera e si allunga da nord verso sud, seguendo l'arco naturale della vallata intorno alla fascia altimetrica compresa tra i 500 m e i 550 m s.l.m..

L'area dista 20 km dalla costa tirrenica di Acquappesa, dove si trovano le Terme Luigiane, 22 km dallo svincolo per l'A3 e 60 km da Cosenza. L'Ospedale di Cetraro si trova a circa 28 km e l'aeroporto di Lamezia Terme a circa 92 km.

L'area di intervento si estende per circa 9,5 ha ed è sostanzialmente pianeggiante con andamento collinare (si vedano le foto riportate nella Tav. 8 del PLBS). Le caratteristiche geologiche e geotecniche dell'area sono descritte nell'apposita relazione (Rel. 2 del PLBS) e nelle Tavole 2a e 2b del PLBS.

L'area è caratterizzata dalla presenza di alberi da castagno, di appezzamenti già destinati alla coltivazione e da alcuni fabbricati rurali. E' inoltre ricca di acque sorgenti provenienti dalla sovrastante montagna alta fino a 1200 m.

Dallo svincolo della SS 283 per Fagnano Castello, si accede all'area percorrendo per circa 1,4 km prima la SS 533 e poi una strada interpodereale.

L'intervento che si vuole realizzare consiste in un borgo destinato a turisti stranieri, per lo più della terza età, che vogliono trascorrere una parte dell'anno in un luogo dal clima particolarmente confortevole. Questo tipo di intervento rivolto alla terza età, diffusosi negli ultimi anni negli USA ed in altre parti del mondo, è noto con il nome di "Retirement village".

L'idea progettuale prevede la realizzazione di unità residenziali indipendenti organizzate in case a schiera, di un edificio destinato a servizi ricettivi e di due edifici per servizi pubblici (centro sportivo e centro culturale), per un totale di poco meno di 90.000 mc.

La singola unità abitativa, le cui tipologie sono riportate nella Tav. 9a, si articola in una o due camere da letto, due bagni, soggiorno con cucina all'americana, un terrazzo coperto o un giardino.

L'edificio destinato ai servizi ricettivi, la cui tipologia è riportata nella Tav. 9b, si compone di una reception, uffici amministrativi, ristorante, sala da ballo, infermeria, sala comune, bar, sala da proiezione, più alcune camere da letto e

servizi per il personale di servizio e gli eventuali ospiti che intendono trascorrere solo alcune notti presso il borgo.

Maggiori dettagli sulle tipologie sono riportati nell'apposita relazione (Rel. 3 del PLBS).

L'intero borgo di per sé costituisce un unico grande giardino dove è possibile passeggiare in libertà (si vedano le Tavole 5, 6 e 10 del PLBS). Gli autoveicoli avranno un accesso limitato ad alcune specifiche aree di servizio ed in via eccezionale, per ragioni di manutenzione, ai fabbricati. Il borgo sarà attrezzato con aree comuni di svago all'esterno dove sarà possibile allestire ad esempio dei barbecue, mangiare le castagne, giocare a tennis e a bocce e quant'altro la stagione del momento consente e suggerisce di poter fare. In prospettiva sono previsti: il servizio di manutenzione e giardinaggio, quello di guardiania, assistenza medica e un servizio di infermeria.

A regime è previsto che il borgo ospiti in forma più o meno stabile, oltre al personale di servizio, circa 800 persone. A queste si aggiungono gli ospiti occasionali.

L'intervento rappresenta per Fagnano Castello un'importante occasione di sviluppo. Infatti il paese non ha al momento prospettive di sviluppo economico legate all'agricoltura o all'industria, mentre appare fattibile e consono al territorio comunale uno sviluppo economico legato al turismo.

Come detto, l'area è facilmente raggiungibile, gode di una posizione prossima ad altre attrazioni turistiche ed è interessata da un clima particolarmente adatto all'intervento in oggetto.

Essa è caratterizzata da un clima che può definirsi di transizione tra quello collinare e quello montano, con temperature medie annue oscillanti dai 14°÷16°, con inverni non eccessivamente freddi anche se piovosi ed estati più fresche e meno afose rispetto alla fascia valliva del territorio. Le temperature medie sono abbastanza miti a motivo della vicinanza del mar Tirreno.

Come graficamente evidenziato nella Tav. 4 del PLBS, la superficie dell'intervento è suddivisa nelle seguenti aree:

- aree ad uso privato:

- o lotto Za con appartamenti in linea su due livelli Tipo A e centro servizi ricettivi;
- o lotto Zb con appartamenti in linea su due livelli Tipo B;
- aree ad uso pubblico:
 - o spazi ad uso pubblico articolati in aree per l'istruzione, per attrezzature sportive e ricreative, a verde e a parcheggio;
 - o strada di lottizzazione.

Tutti i lotti hanno accesso sulla strada pubblica già esistente, che contorna l'area d'intervento, o sull'apposita strada di lottizzazione da realizzare. Quest'ultima potenzia e rettifica una strada poderale esistente, coerentemente con quanto previsto dal PRG (si veda l'Allegato P-1: Progetto – Viabilità di Piano Zona Est" del PRG di cui uno stralcio è riportato nella Tav. 1 e l'art. 37 delle NTA del PRG). Il nuovo tracciato ricalca essenzialmente quello individuato dal PRG, a meno di piccoli spostamenti dell'asse suggeriti dallo studio di dettaglio della lottizzazione esemplificato nella Tav. 5.

Il complesso prevede gli allacci alla fogna e all'acquedotto comunale, alle linee elettriche e telefoniche esistenti. Le acque piovane saranno convogliate e scaricate nel torrente Fullone previa sistemazione dei fossi esistenti.

Per lo schema ed i particolari delle opere di urbanizzazione si vedano le Tavole 7a e 7b del PLBS.

2. Superficie dell'area d'intervento e volumetria ammissibile

La tabella che segue riporta, per ciascuna particella catastale inclusa nel perimetro del piano di lottizzazione, la consistenza catastale e la ripartizione tra le zone di PRG.

foglio	particella	Valori in metri quadrati					Note
		estensione	F1	F3	Strada	C1	
20	398	240	0	240	0	0	
20	159	47.850	0	4.914	1.338	41.598	F315: mq 2372 F317: mq 2542
20	136	31.040	1.130	0	52	29.858	F15
20	137	790	0	0	0	790	Casale esistente
20	194	14.270	0	0	0	14.270	
		94.190	1.130	5.154	1.390	86.516	

La suddetta ripartizione è graficamente evidenziata nella Tav. 3 su base catastale ed è stata elaborata interpretando la sovrapposizione tra lo stralcio del PRG ed il foglio di mappa riportata nella stessa Tav. 3. Poiché il PRG è stato redatto su una carta diversa da quella catastale, la loro sovrapposizione non dà luogo ad una perfetta coincidenza di tutti i loro segni, ancorché riferibili agli stessi oggetti fisici sul terreno. Il criterio di sovrapposizione scelto è stato quello di far coincidere, per quanto possibile, i segni relativi al casale ed alla vasca esistenti sull'area di intervento. Questa scelta si base sulla convinzione che si tratti di oggetti secolari, poco suscettibili di variazioni nel tempo, e che la loro localizzazione interna all'area da lottizzare non dà preferenze al posizionamento dei confini delle zone di PRG sulla carta catastale.

La determinazione della volumetria ammissibile è illustrata nella prossima tabella in relazione a ciascuna zona di PRG, coerentemente con il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fagnano Castello.

Volumetria ammissibile				
Zone	Estensione (mq)	Indice (mc/mq) (*)	Volume (mc)	Destinazione
C1	86.516	1,00	86.516	Residenziale e ricettivo
F1	1.130	2,00	2.260	Istruzione
F3	5.154	0,15	773	Attrezzature sportive e ricreative
strada	1.390			
TOTALE	94.190		89.549	

(*) Indice di fabbricabilità di PRG

3. Articolazione in lotti e relative consistenze edilizie

L'articolazione in lotti dell'intera area di intervento è riportata nella tabella che segue, unitamente alla relativa estensione, al volume edilizio di progetto, con la sua destinazione d'uso, all'altezza massima ed all'indice fondiario risultante.

Articolazione aree PLBS	Lotti	Superficie (mq)	Consistenze edilizie			Indice fondiario (mc/mq)
			Volume (mc)	Destinazione d'uso	Hmax (m)	
Aree ad uso pubblico	Sa	10.195				
	Sb	153				
	Sc	8.619	2.260	Istruzione	10	0,4
			1.000	Attrezzature sportive e ricreative	Casale esistente da ristrutturare	
	Sd	2.168				
	Strada	3.750				
	Totale	24.885	3.260			
Aree ad uso privato	Za	43.079	16.071	Servizi di accoglienza	10	1,3
			38.916	Residenziale	7	
	Zb	26.226	31.302	Residenziale	7	1,2
	Totale	69.305	86.289			
Totale aree		94.190	89.549			

L'articolazione delle consistenze edilizie ad uso residenziale è riepilogata nella tabella che segue. Per ciascun lotto è indicata la tipologia delle case a schiera, il numero di blocchi previsti e il numero di unità risultante.

ARTICOLAZIONE DELLE CONSISTENZE EDILIZIE AD USO RESIDENZIALE			
Lotto	Tipologia	n° blocchi	n° unità
Za	Case a schiera tipo A	43	172
Zb	Case a schiera tipo B	40	160
Totale		83	332

4. Standard

Il fabbisogno di spazi ad uso pubblico di cui al DM 1444 del 2 aprile 1968 (standard) è stabilito nell'art. 37 delle NTA come modificato dal decreto regionale di approvazione della variante n. 11669 del 11.8.03. Tale articolo, per come modificato, fissa in 80 mc/abitante il parametro da utilizzare per determinare il numero di abitanti insediati e fissa in 24 mq/abitante il fabbisogno minimo inderogabile di standard.

Il numero di abitanti insediati e il fabbisogno minimo inderogabile di standard in base a questo articolo sono quindi i seguenti:

volume residenziale del PLBS (mc)	mc/abitante	n° abitanti insediati	fabbisogno di standard per abitante (mq)	fabbisogno standard (mq)
70.218	80	878	24	21.065

Per quanto riguarda la ripartizione di questo fabbisogno, il citato art. 37 delle NTA del PRG indica il seguente schema:

- F1 istruzione 5.00 mq/ab.
- F2 interesse generale 2.50 mq/ab.
- F3 verde attrezzato sportivo 13.50 mq/ab.
- F4 parcheggi pubblici 8.00 mq/ab.

Tale schema è da interpretarsi di volta in volta alla luce della specifica lottizzazione in studio, che potrebbe anche non aver bisogno di taluni spazi ad uso pubblico, anche perché la somma dei singoli parametri eccede il minimo inderogabile. In effetti le stesse norme precisano che tale schematica ripartizione può essere modificata qualora venga dimostrato che alcuni servizi non sono necessari nel comparto interessato. Si veda al riguardo lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG più avanti riportato in questa Relazione.

Tenuto conto della destinazione turistica dell'intervento proposto e di alcune specificità dell'area, si è ritenuto di variare l'articolazione proposta nelle NTA del PRG alla luce delle considerazioni che seguono.

Innanzitutto, in relazione alla destinazione turistica del PLBS si è ritenuto importante privilegiare gli spazi verdi e quelli destinati allo sport, piuttosto che gli altri spazi.

Nel dimensionare gli spazi ad uso pubblico si è altresì tenuto conto delle peculiarità paesaggistiche dell'area, per una disamine delle quali si rinvia all'apposita Relazione paesaggistica annessa al PLBS. In particolare si è inteso preservare un certo numero di piante di castagno di pregio ed un casale, che anche se di modesto valore architettonico, rappresenta comunque un elemento degno di essere recuperato nelle sue linee essenziali. Il progetto pertanto è stato sviluppato in modo tale da conservare questi elementi, come è possibile rilevare nei disegni dove, all'interno degli spazi pubblici, sono individuati rispettivamente con le etichette "bosco" e "centro sportivo".

Si è proceduto quindi con il dimensionamento minimo degli spazi da destinare ai parcheggi, all'istruzione ed ai servizi generali, destinando i restanti spazi

ad uso pubblico agli spazi verdi ed a quelli destinati allo sport. Si veda al riguardo la Tav. 13.

In ordine ai parcheggi si osserva che il borgo è dotato di parcheggi pertinenti sufficienti alle esigenze degli abitanti del borgo. I parcheggi ad uso pubblico sono quindi al servizio dei soli visitatori occasionali del borgo. Il borgo, d'altra parte, non ha esercizi commerciali che potrebbero determinare una affluenza consistente e quindi il numero di visitatori occasionali è da valutarsi estremamente modesto, tale da sconsigliare la predisposizione di grandi spiazzi a parcheggio, che peraltro sarebbero di difficile inserimento nel contesto paesaggistico dato. Da qui un dimensionamento dei parcheggi pubblici pari a 2 mq/abitante, nettamente inferiore agli 8 mq/abitante suggerito nelle NTA del PRG.

Per quanto riguarda l'istruzione, si osserva che il borgo è destinato ad ospitare turisti che non hanno l'esigenza di far frequentare la scuola ai propri figli. Peraltro forse a questo riguardo giova anche ricordare che nel Comune di Fagnano Castello sono già presenti, in numero più che sufficiente, sia scuole primarie che secondarie. Per i turisti nella terza età cui il borgo è destinato, si è valutata adeguata una piccola struttura di poco più di 2.000 mc destinata all'istruzione, idonea ad accogliere ad esempio un centro culturale dove promuovere iniziative d'interesse per la fascia d'età degli abitanti del borgo. L'area per l'istruzione è stata di conseguenza dimensionata e il rapporto della sua superficie ed il numero di abitanti insediati porta a 1,7 mq/abitante contro i 5 mq/abitante proposti dalle NTA.

Da ultimo è prevista un'area di interesse generale, ove si pensa di collocare una superficie per l'atterraggio di un elicottero, utile in caso di emergenza medica. Questo aspetto è stato ritenuto di interesse per l'abitante tipo del borgo e cioè il turista nella cosiddetta terza età. Il rapporto tra questa superficie ed il numero di abitanti insediati è pari a 1,1 mq/abitante contro i 2,5 mq/abitante proposti dalle NTA.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, gli spazi ad uso pubblico del PLBS sono, nel loro complesso e per ciascuna categoria, quelli riportati nella tabella che segue.

ARTICOLAZIONE DEGLI SPAZI AD USO PUBBLICO DEL PLBS (STANDARD)		
Destinazione	Superficie (mq)	mq/ab
Parcheggi	1.779	2,0
Aree verdi (bosco)	8.569	9,8
Area per l'istruzione	1.471	1,7
Area per servizi generali	1.000	1,1
Area per attrezzature sportive e ricreative	8.316	9,5
TOTALE	21.135	24,1

Come si vede dalla tabella, nel loro complesso gli spazi ad uso pubblico sono maggiori del fabbisogno minimo inderogabile fissato dalle norme e gli spazi verdi, anche attrezzati per lo sport, sono pari a 19,3 mq per abitante insediato, maggiore dei 13,5 mq/abitante suggeriti dalle norme stesse per il verde attrezzato sportivo.

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2010

Dati della richiesta	Comune di FAGNANO CASTELLO (Codice: D464)
	Provincia di COSENZA
Catasto Terreni	Foglio: 20 Particella: 136

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	20	136		-	SEM IRR ARB 2	3 10 40		Euro 96,18 L. 186.240	Euro 40,08 L. 77.600	Impianto meccanografico del 16/04/1985
Notifica						Partita	2504			

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRASSETTI Giuseppe nato a FAGNANO CASTELLO il 02/12/1936	FRSGPP36T02D464V*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/03/1984 Voltura n . 435185 in atti dal 21/02/1991 Rogante: DE ROSA ALBERICO Sede: COSENZA Registrazione: Volume: 79 n: 147 del 07/12/1984	

 Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2010

Dati della richiesta	Comune di FAGNANO CASTELLO (Codice: D464)
	Provincia di COSENZA
Catasto Terreni	Foglio: 20 Particella: 137

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	20	137		-	FABB RURALE	07 90				Impianto meccanografico del 16/04/1985
Notifica						Partita	2504			

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRASSETTI Giuseppe nato a FAGNANO CASTELLO il 02/12/1936	FRSGPP36T02D464V*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/03/1984 Voltura n . 435185 in atti dal 21/02/1991 Rogante: DE ROSA ALBERICO Sede: COSENZA Registrazione: Volume: 79 n: 147 del 07/12/1984	

 Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2010

Dati della richiesta	Comune di FAGNANO CASTELLO (Codice: D464)
	Provincia di COSENZA
Catasto Terreni	Foglio: 20 Particella: 159

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito				
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	20	159		-	CAST FRUTTO	2	4	78	50		Euro 61,78	Euro 27,18	FRAZIONAMENTO del 04/05/2004 n . .5 .1/1971 in atti dal 04/05/2004 (protocollo n . CS0129279) RICH .PREALL . PROT .118995/04

Notifica	Partita	
-----------------	----------------	--

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRASSETTI Giuseppe nato a FAGNANO CASTELLO il 02/12/1936	FRSGPP36T02D464V*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/03/1984 Voltura n . 435185 in atti dal 21/02/1991 Rogante: DE ROSA ALBERICO Sede: COSENZA Registrazione: Volume: 79 n: 147 del 07/12/1984	

 Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2010

Dati della richiesta	Comune di FAGNANO CASTELLO (Codice: D464)
	Provincia di COSENZA
Catasto Terreni	Foglio: 20 Particella: 194

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	20	194		-	SEMIN ARBOR 3	1 42 70		Euro 25,79 L. 49.945	Euro 9,58 L. 18.551	Impianto meccanografico del 16/04/1985
Notifica					Partita	2504				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRASSETTI Giuseppe nato a FAGNANO CASTELLO il 02/12/1936	FRSGPP36T02D464V*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/03/1984 Voltura n . 435185 in atti dal 21/02/1991 Rogante: DE ROSA ALBERICO Sede: COSENZA Registrazione: Volume: 79 n: 147 del 07/12/1984	

 Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2010

Dati della richiesta	Comune di FAGNANO CASTELLO (Codice: D464)
	Provincia di COSENZA
Catasto Terreni	Foglio: 20 Particella: 398

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	20	398		-	SEMINATIVO 2	02 40		Euro 0,56	Euro 0,20	FRAZIONAMENTO del 04/05/2004 n . 5 .1/1971 in atti dal 04/05/2004 (protocollo n . CS0129278) RICH .PREALL . PROT .118995/04
Notifica				Partita						
Annotazioni				EX P.LLA 133/B						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FRASSETTI Giuseppe nato a FAGNANO CASTELLO il 02/12/1936	FRSGPP36T02D464V*	(1) Proprieta` per 1000/1000

 Rilasciata da: **Servizio Telematico**



N=44500

E=-31600

Particella: 159

Comune: FAGNANO CASTELLO
Foglio: 20

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

5-Ott-2009 17:55
Prot. n. 736958/2009



Testamento olografo

ALLIGATO

PROGRESSIVO N. 2/295

Io Giovanni sono di corpo e di mente, col presente testamento olografo, scritto di mio pugno, dispongo del mio patrimonio come segue:

Boll 1490

Nominando mio uerde universale mio figlio Giuseppe, al quale lascio la quota di riserva, e ripartisco come segue i miei beni:

1.) A mio figlio Giuseppe tutta la mia proprietà reale ed urbana, sita in Squano Castello, con un fondo a favore di mia moglie Atala di Gato, ad esclusione del gergo che si trova di fronte alla mia abitazione, nonché i mobili ed animali, dovunque essi si trovano, che lascio in piena proprietà a mia moglie Atala di Gato, che potrà girare e disporre come meglio credesse.

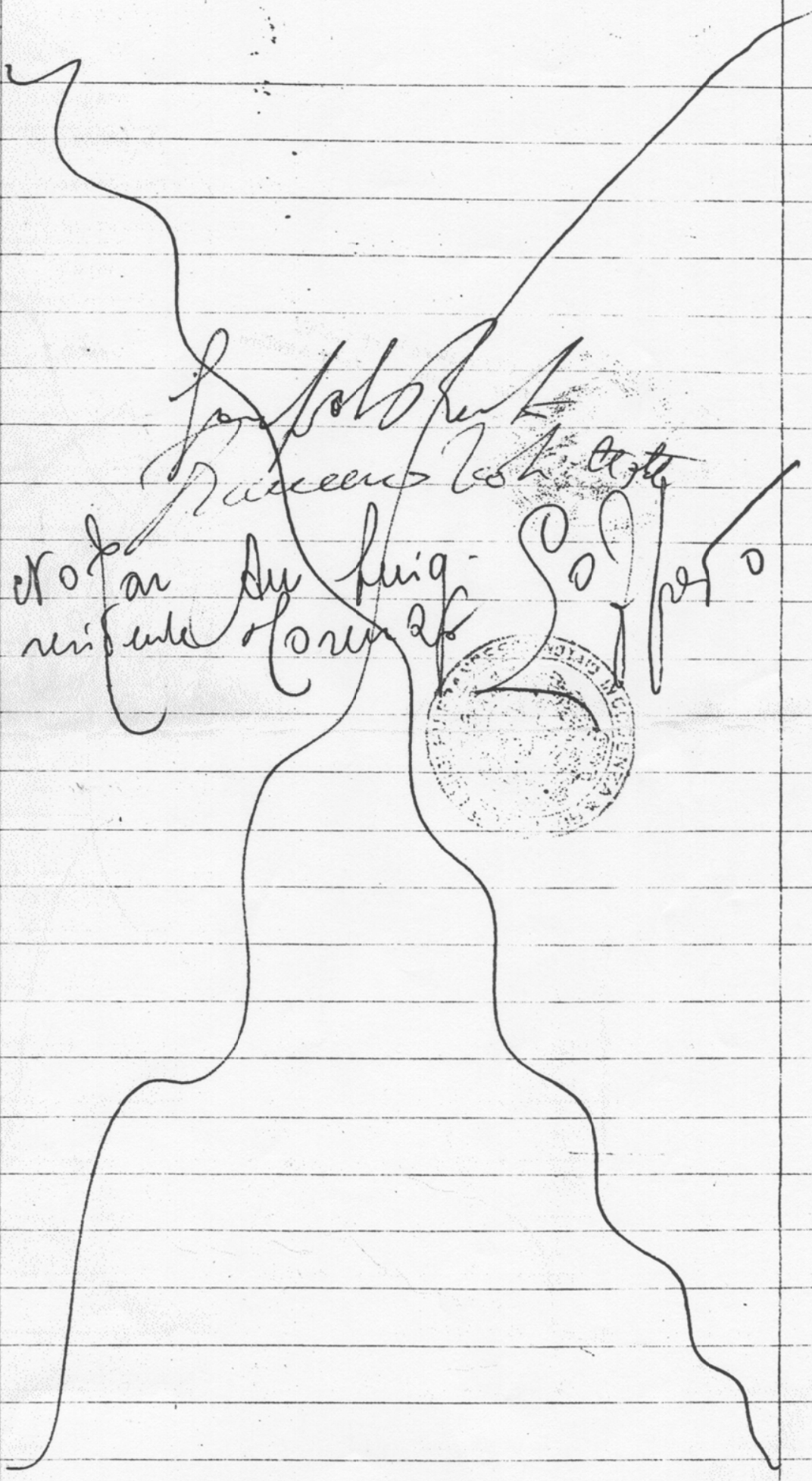
2.) Lascio in piena proprietà a mio figlio Giuseppe la mia proprietà in agro di Melito.

3.) Lascio a favore della mia figliuola Maria Rosa, Olga ed Anna la mia proprietà di circa ottanta tomolate nel fondo Santandrea, in agro di Squano Squano, ripartite come segue: una cinquantina tomolate dal lato verso Squano e mia figlia Anna, conferendo la casa collocate attualmente abitata nel colono Taleone Luigi e tutti i riserbi per animali che vi si trovano, venti tomolate a mia figlia Maria Rosa e dieci tomolate alla figlia Olga - Tutta in piena proprietà sopra il denaro di mia moglie -

4.) Tutta la mia passività, che consideriamo alla mia morte, dovranno far capo a mio figlio Giuseppe.

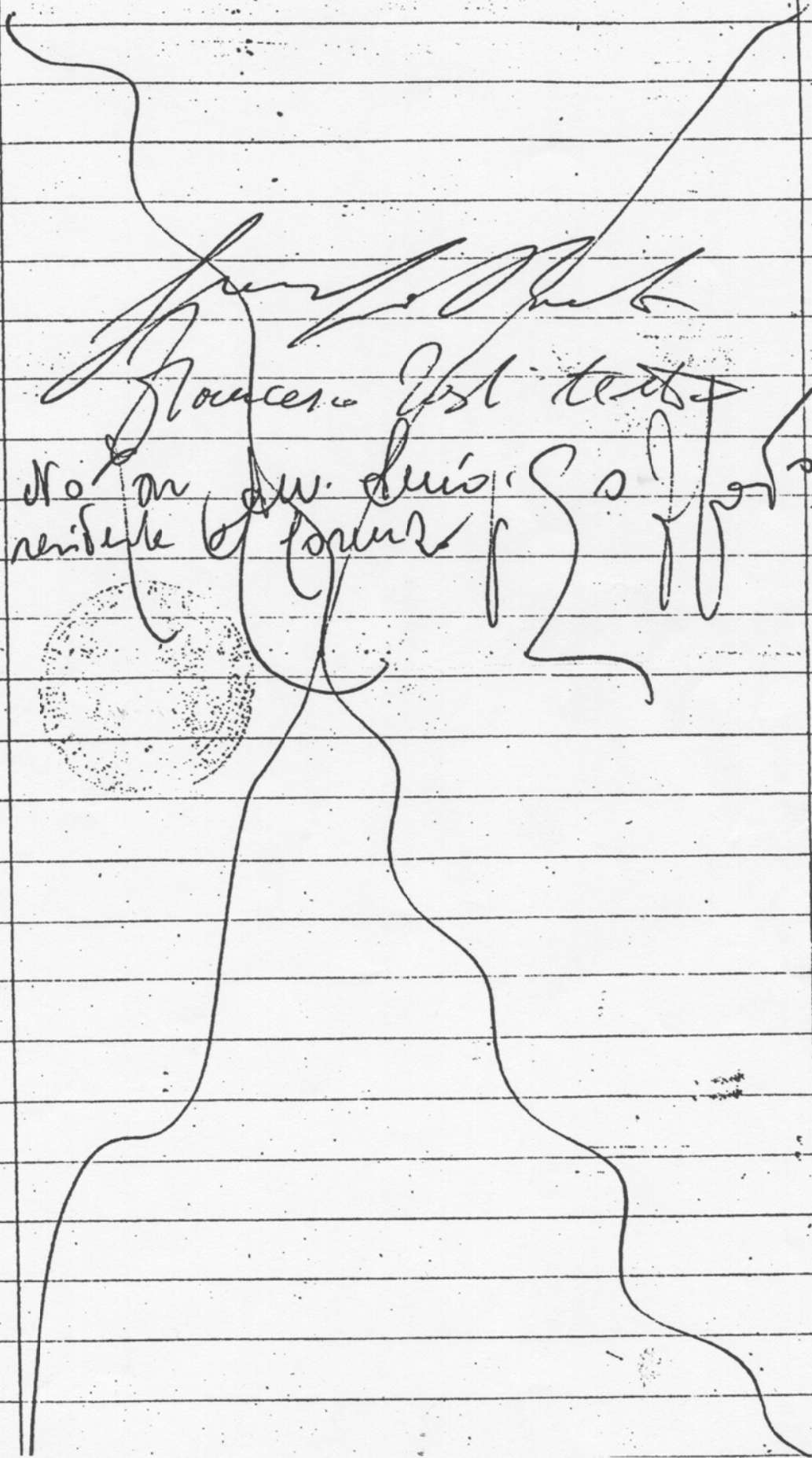
Squano Castello - l. 10 agosto 1963 -

Di Giovanni - Stanetti per Giuseppe -
Ubaldo Presutti notaio del luogo
Francisco... creditore



L. J. ...
... ..
... ..
... ..





Francisco

Francisco 1st text

No. on av. Luis S. 110
residence of Francisco



CA
75
100
150
200
250
300
350
400
450
500
550
600
650
700
750
800
850
900
950
1000

La presente fotocopia contenuta in

fogli è conforme all'originale Tas

legato con lettera "B" al verbale

186424 del repertorio del notaio G

senza, ivi registrato il 19/12/1968

Si rilascia a richiesta del signor

Cosenza in carta semplice per uso

Cosenza, li 13-6-84

IL CA
(Doc)

o quattro mezzi

o Olografo al-

12/1969 numero

o Luigi da Co-

5598

to Antonio da

io imposte.-

8

ATORE GAPO
(ad loc. Porto Nicotera)



DEL REGISTRO DI S. MARCO ARMENTANO

DECRETORIA DEI BENI IMMOBILIARI

COSENZA

Francesco nato a Pagnano Castello 1/4/1882

a Pagnano C. il giorno 22 Ottobre 1969

ai figli Frassetto Maria Teresa nata il

5/1/1932; Anna Maria nata

2/12/1936; ed alla mo-

do Rosa Stala nata il 1/6/1900.

del rinvio del Ufficio del Registro suddetto di

del notaio decano di successione del Sig. Frassetto

Francesco nato 1/4/1882 (den. n. 20

stati dichiarati i seguenti beni immobili

che acquistano

1028-54
923-163

923-162

Bollo riscosso
in modo virtuale

Virtuale



15/10/1970

6764

2/12/1939

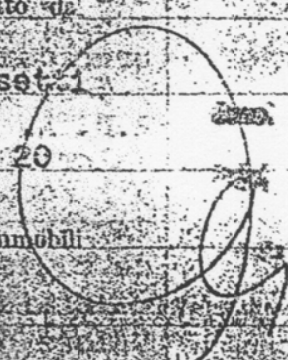
Francis
Dante
Gina
Elio

120

120

300

510

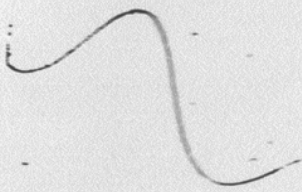


terreno "Pantanelle" in catasto all'art. 3694, f°2
area 83,30 col reddito Dom/ di L. 54,15,
partic. 9 are 18,10, fabbricato rurale,
area 74 are 65,90 R.D. L. 79,08 seminativo, partic.
area 28,30 R.D. L. 35,64 seminativo, partic. 10.==
area 30 R.D. 466,31 seminativo arborato .+
area dichiarata L. 500.000.==.==.==.==.==.==.==.

Il fondo "Pantanelle" ha attualmente la consistenza
stipulata al precedente n° 10 in dipendenza degli undici
atti di vendita fatti dal de cuius e ricevuti dal Notaio
Luigi Boggiano Gravina, reg. a S.Marco Argentano
rispettivamente il 15/1/1969 al n° 40; il 28/1/1969
al n° 88; il 28/1/1969 al n° 90; il 28/1/1969 al n° 91;
il 11/9/1969 al n° 689; l'11/9/1969 al n° 690; l'11/9/69
al n° 691; il 18/9/1969 al n° 712; il 18/9/1969 al n°
al 18/9/1969 al n° 714 ed il 18/9/1969 al n° 715.-



ovvero di
pubblico od
oligato con



L'eredità del suddetto Sig. Frassetto ing. Francesco
nato 1/4/1882 è devoluta in virtù (1) testamento olografo
pubblicato con verbale del Notaio Goffredo del 3
Dicembre 1969 reg. a Cosenza il 19/12/1969 al n° 5598.-

on preci- nel modo seguente: (2) ai figli Frassetto Maria-Teresa
cui sono
e le quo- nata 11/5/1927; Olga nata 6/1/1932; Anna-Luigia nata
30/11/1933; Giuseppe nato 2/12/1936; ed alla moglie
De Raho Atala nata il 1/6/1900.-

ulla pre-
sui re-
riscooso
3
79



IL DIRETTORE
IL DIRETTORE
(Tommaso Gabriel)

ESTRATTO NORME TECNICHE P.R.G.

Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.

In tutte le nuove costruzioni, la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml 5.00,

Distanze fuori dal perimetro delle aree abitate.

Fuori dal perimetro delle aree abitate come definito, a norma dell'art.19 della legge 765/1967 e dal D.M. n.1404 dell'1.4.1968, nelle tavole di P.R.G., le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio stradale, sia per quelle esistenti sia per quelle di progetto, sono:

autostrade (tipo A) = ml 60.00;

strade di grande comunicazione o di traffico elevato (tipo B) = ml 40.00;

strade di media importanza (tipo C) = ml 30.00;

strade principali provinciali e comunali di interesse locale (tipo D) = ml 20.00.

Alberature di alto fusto ed impianti di telecomunicazioni ed elettrici dovranno rispettare, fuori dal perimetro urbano, la distanza minima di ml 10.00 salvo casi di impianti esistenti

Norme per la misurazione delle distanze.

Le distanze reciproche dei fabbricati e le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini di zona o dal ciglio stradale, si misurano a partire dal filo del fabbricato oppure, nel caso in cui il fabbricato abbia volumi aggettanti, dalla proiezione orizzontale dei medesimi.

Nel caso di edificio con fronte non parallelo alla linea di confine, va considerata la distanza del punto del fronte più vicino al confine.

ART. 6 PARCHEGGI

Le nuove costruzioni e gli edifici da rinnovare debbono contenere appositi locali o spazi liberi destinati al ricovero ed al parcheggio delle automobili nelle seguenti misure minime:

- per aree residenziali: 1 posto auto per alloggio anche se monocamera e, comunque, non meno di 1 mq. per ogni mc. 10.00 di costruzione;
- per aree industriali, magazzini, laboratori artigianali e simili: 1 mq. ogni 10 mq. di superficie fondiaria;
- per aree commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq.: 70 mq. ogni 100 mq. di superficie utile di vendita;
- per aree alberghiere, sanitari o simili: 1 posto auto ogni due camere e, comunque, non meno di 30 mq. ogni 100 mq. di superficie utile;
- per aree direzionali e simili: 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile.

Le dimensioni minime dei parcheggi devono essere:

- m. 5.00 * m. 2.50 per autovetture;
- m. 2.00 * m. 1.00 per motorette, motociclette, biciclette;
- m. 10.00 * m. 3.00 per autocarri.

Salvo le specificazioni di cui ai successivi articoli, per le varie zone omogenee devono essere previsti parcheggi al fine di agevolare persone con ridotte o impedito capacità motorie nella misura prevista dalle leggi attualmente in vigore.

ZONE C: comprendono le parti del territorio comunale in cui il P.R.G. prevede la costruzione di nuovi insediamenti residenziali

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Le zone A, B, C hanno carattere prevalentemente residenziale.

Salvo quanto predisposto eventualmente dagli strumenti urbanistici di intervento preventivo, vi sono ammesse le attività connesse con la residenza e con essa compatibili, quali servizi sociali pubblici, attrezzature per il tempo libero e lo svago, negozi e attrezzature per il commercio al

dettaglio, pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, studi professionali, alberghi e pensioni, autorimesse.

Vi sono ammesse attività turistiche che esaltino la stessa vocazionalità turistica del territorio; inoltre sono ammesse anche attività produttive artigianali purchè non nocive né inquinanti o rumorose e comunque nella piena compatibilità residenziale e turistica delle zone stesse.

Sono consentiti esercizi commerciali al dettaglio con le superficie di vendita espressamente indicate nelle corrispondenti zone di cui al Piano Urbanistico Commerciale.

Limitatamente alle zone A e qualora manchi uno strumento di intervento preventivo, il Sindaco ha inoltre facoltà di vietare qualsiasi destinazione di uso commerciale, ricreativo, amministrativo, ecc., che a causa del genere di attività svolta, del traffico provocato e per altro motivo possa danneggiare l'ambiente.

ART. 36 **ZONE DI ESPANSIONE EDILIZIA C** **“ NORME GENERALI ”**

Comprendono le aree del territorio comunale destinate dal P.R.G. ai nuovi insediamenti residenziali, turistici, ricettivi.

Si tratta di aree generalmente inedificate o nelle quali la densità edilizia esistente non è tale da connotarle come aree di completamento.

In queste zone sono consentite in linea di massima e secondo le esclusioni esplicitamente previste nella descrizione di ogni singola sottozona, le seguenti destinazioni d'uso:

- la residenza
- i servizi sociali
- uffici pubblici e privati
- ristoranti, bar, locali pubblici e simili
- teatri e cinematografi
- alberghi e pensioni
- commercio al dettaglio secondo le disposizioni della legge n. 426 dell'11.06.1871 e successiva;
- artigianato di produzione e servizio con esclusione di tutte quelle lavorazioni che possano risultare inquinanti, nocive, rumorose o comunque incompatibili con le funzioni residenziali prevalenti di zona;
- residenzialità turistica rurale.

In dette zone si interviene a mezzo di piano preventivo esecutivo e più precisamente :

Piano Particolareggiato, Piano di Utilizzazione Urbanistica, Piano di Lottizzazione Convenzionata sia di iniziativa pubblica che privata così come specificato meglio nella normativa delle singole sottozone elencate nei successivi articoli.

Obiettivo primario, in dette zone, da parte dell'Amministrazione Comunale sarà quello di determinare uno sviluppo urbano ed edilizio organico ed armonico, dotando nel contempo le aree di volta in volta utilizzate, delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria in modo da sgravarsi, essa l'Amministrazione, degli oneri relativi alla loro realizzazione; in particolare l'Amministrazione Comunale innescherà tutti i meccanismi di legge che le consentiranno la formazione di un demanio comunale di aree da utilizzare per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica in applicazione dei finanziamenti che dovessero rendersi disponibili.

In tutte le zone di espansione i piani sottotetto (mansarde) saranno computati integralmente, ai fini della determinazione della volumetria massima, se avranno un'altezza interna media, uguale o maggiore a m. 2,20 e ciò anche se destinati ad uso non residenziale.

I piani seminterrati saranno computati integralmente, ai fini della determinazione della volumetria massima assentibile, qualora ricorrano le condizioni minime richieste per un loro uso residenziale e/o commerciale o direzionale così come definito dal Regolamento Edilizio.

Al fine del reperimento delle aree da destinare a servizi, nella formazione dei Piani Attuativi di dettaglio, potranno essere utilizzate le eventuali zone tipo F già localizzate nelle tavole del PRG, semprechè le stesse siano direttamente confinanti con le aree edificabili da utilizzare. In tal caso resta comunque immutabile il criterio di applicazione dell'Indice Territoriale di zona che dovrà, sempre e comunque, essere relazionato alle superfici effettivamente edificabili per come individuate nelle tavole di zonizzazione.

Eventuali recinzioni a lotti prospicienti vie o piazze o spazi comunque destinati ad uso pubblico non potranno essere realizzate se poste a distanza inferiore a m. 2.00 dal filo stradale; la suddetta norma potrà essere derogata qualora sia inconfutabilmente dimostrata l'impossibilità di sfruttamento del singolo lotto secondo i parametri di zona. Detta deroga sarà concessa dal Sindaco su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale o nel competente Responsabile del Servizio e non comporterà l'attivazione delle procedure di deroga.

ART. 37 **ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE MEDIE C1**

Sono zone pressochè inedificate e localizzate principalmente nelle immediate vicinanze dei nuclei consolidati del centro urbano.

In queste aree l'intervento edilizio diretto (singola concessione) dovrà essere preceduto da un Piano di Lottizzazione Convenzionata il tutto nelle forme di legge ed in esecuzione del disposto Regolamento Edilizio. L'unità minima di intervento non potrà mai essere inferiore al comparto così come definito nella tavola delle Unità Urbane o comunque non inferiore a 5.000 mq.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di promuovere appositi Piani di Utilizzazione Urbanistica, nell'ipotesi che l'eccessiva frantumazione della proprietà fondiaria non consenta una valida organizzazione urbanistica del comparto attraverso i normali strumenti esecutivi.

Tali Piani di Utilizzazione Urbanistica, per come definiti nel precedente art.16, saranno predisposti dall'Amministrazione Comunale con spese proporzionalmente ripartite a carico dei proprietari dei terreni di volta in volta interessati; così come, sempre in maniera proporzionale, sarà a loro carico, oltre la cessione delle aree per la formazione della viabilità e dei parcheggi, la cessione di quote di terreno per la formazione di un demanio comunale di aree da destinare alla realizzazione di servizi secondari (scuole, centri sociali, ambulatori, ect.).

In caso di predisposizione di detti Piani di Utilizzazione Urbanistica viene meno l'obbligo della dimensione minima del comparto di intervento, pertanto i P.L. di iniziativa privata, nel rispetto delle linee guida di detto P.U.U., potranno essere predisposti per qualsiasi dimensione territoriale.

Il P.R.G., in dette zone, definisce la viabilità principale che, a meno di piccoli spostamenti in asse da definirsi in sede di progettazione esecutiva, è invariabile e vincolante; i piani attuativi definiranno la viabilità secondaria di servizio ai singoli lotti pubblici o privati, che comunque non potrà mai avere, di norma, sezione inferiore ai 8 ml. oltre i marciapiedi, gli spazi per la sosta ed il parcheggio, nonché tutti gli altri parametri come per legge.

All'interno delle zone in oggetto dovranno essere reperite aree per servizi, oltre alle aree per la viabilità secondaria funzionalmente necessarie, in ragione di 24 mq. per ogni abitante da insediare (un abitante ogni 110 mc. di costruito) secondo la seguente schematica ripartizione:

- F1 istruzione	5.00 mq/ab.
- F2 interesse generale	2.50 mq/ab.
- F3 verde attrezzato sportivo	13.50 mq/ab.
- F4 parcheggi pubblici	8.00 mq/ab.

Le aree destinate ad attrezzature pubbliche non potranno essere dissociate in unità inferiori a 1000 mq. qualora la dimensione del comparto soggetto a lottizzazione lo consenta in applicazione dell'indice territoriale di zona. Potranno essere inglobate nel comparto da lottizzare anche eventuali aree destinate a servizi o varie semprechè le stesse siano direttamente contigue alla zona da

lottizzare; in tal caso comunque l'indice territoriale dovrà essere riferito alla sola zona edificabile per come individuata nelle planimetrie di piano.

La ripartizione delle aree destinate a servizi può essere modificata al suo interno qualora venga dimostrato che alcuni servizi non sono necessari nel comparto interessato; resta sempre comunque invariabile ed inderogabile la quantità complessiva (24 mq/ab.) di standard da attribuire alla zona interessata.

La normativa, di seguito definita nel dettaglio, completa la disciplina di zona:

- It (indice terr.)	= 1,00 mc/mq
- H (altezza max)	= 7,00 ml. (ml. 10,00 per EDR e per alberghi)
- N (numero piani)	= 2 + mansarda o seminterrato
- Df (distanza tra le fronti)	= 10 ml.
- Dc (distanza dai confini)	= 5,00 ml
- Ds (distanza dal filo stradale)	= 5,00 ml.

Per la realizzazione di edifici destinati ad alberghi o strutture ricettive in genere o per Edilizia Residenziale Pubblica realizzati da soggetti attuatori previsti dalle Norme di cui alle Leggi n. 457/78 e n. 179/92 e successive modificazioni e integrazioni, è ammessa l'altezza massima pari a ml. 10,00 ed un numero di piani pari a 3; la destinazione d'uso degli edifici realizzati in applicazione di tali parametri, dovrà essere riportata nella relativa Concessione Edilizia e sarà vincolata per non meno di anni 10 a decorrere dalla data di ultimazione lavori.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi adulti la cui essenza dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione di piante adulte deve essere autorizzato nelle forme di legge.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di predisporre, qualora lo ritenesse opportuno e vantaggioso, un apposito Regolamento di attuazione della presente Norma nel suo complesso.

ART. 45 CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE "F"

Le zone classificate F ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968, individuate negli elaborati grafici del P.R.G., sono le seguenti:

- a) zone per l'istruzione (F1);
- b) zone e fabbricati per attrezzature civili d'interesse comune ivi comprese le attrezzature religiose (F2);
- c) zone per impianti sportivi e ricreativi e a verde naturale e attrezzato (F3);
- d) zone per parcheggi pubblici (F4);

In tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico diretto, salvo le specificazioni di cui agli articoli successivi.

Oltre alle predette zone sono previste (al di fuori degli standard) :

- a) zone verdi di rispetto geologico (F5);
- b) zone di salvaguardia ambientale e di interesse naturale.

ART. 48 ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE E A VERDE NATURALE E ATTREZZATO (F3)

Comprendono:

- attrezzature sportive e ricreative pubbliche;
- verde naturale e attrezzato.

Le prime sono destinate ad impianti sportivi coperti e scoperti.

Per tali impianti i parcheggi dovranno essere previsti nella misura di 1 mq/10 mq. di Sf; per gli impianti coperti l'indice Uf è pari a 0.25 mq/mq.

Non sono computate le eventuali coperture pneumatiche stagionali.

Le seconde sono destinate a verde naturale e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti e possono essere realizzate anche costruzioni in precario ad uso di bar.

Si applicano i seguenti indici:

If = 0.15 mc/mq

Hmax = 3.50 mt

Parch. = min. il 10% della Sf

La loro realizzazione spetta di norma alla pubblica amministrazione, ma potrà essere realizzata anche da privati previo convenzionamento o atto d'obbligo.

ART. 53 COSTRUZIONI PREESISTENTI

I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.R.G., purchè rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva; sono autorizzati solo i lavori di manutenzione; in caso di richiesta di altri interventi edilizi questi saranno soggetti alle norme e prescrizioni del P.R.G.

ESTRATTO REGOLAMENTO EDILIZIO

Indice di copertura: è il rapporto massimo tra la superficie copribile e la superficie del lotto, deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

Altezza di un edificio: l'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto piano del terrazzo di copertura, o in mancanza del piano del medesimo terrazzo; per edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, considerata con una sporgenza di 1,00 m dalla parete verticale del fronte, o se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari e mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra; non potrà però superare del 20%, né di due metri l'altezza massima consentita.

Numero dei piani: dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente articolo, o destinato ad attività produttive.

Distacco fra gli indici: è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

Il calcolo di detta distanza non deve tener conto di sporgenze, aggetti, balconi, con sporti inferiori ad 1,20 m.

Distacco dai confini: è la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine. È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Il calcolo di detta distanza non deve tener conto di sporgenze, aggetti, balconi, con sporti inferiori ad 1,20 m.

Distacco dal filo stradale: è la distanza minima che deve osservare l'edificazione dal ciglio delle strade principali a protezione dei nastri o degli incroci stradali. All'interno dei centri edificati tale distanza deve essere specificatamente individuata in relazione alla situazione orografica e d'impianto urbanistico di ogni singola zona.

All'esterno dei centri edificati non deve, comunque essere inferiore a quella disposta del DI n. 1404/1968, al fine di garantire la visibilità, gli adempimenti delle corsie e l'insediamento di ulteriori eventuali allacciamenti.

Superficie per opere di urbanizzazione: ai fini della determinazione del contributo di cui all'art. 5 della legge n. 10/1977 e dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi di cui alla legge n. 805/1971 le classificazioni delle superfici per le opere di urbanizzazione è come così appresso indicato:

Superficie per opere di urbanizzazione primaria: comprendono le aree destinate a:

- a) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non;
- b) spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere;

- c) sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non attrezzature per il traffico;
- d) centri sociali, civici, attrezzature pubbliche culturali e sanitarie;
- e) mercati di quartiere;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) aree verdi e spazi pubblici attrezzati per la sosta e lo svago di quartiere.

Volumi tecnici: sono da considerare “volumi tecnici” i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, telefonico, elevatore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione) e per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio; l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistico vigenti.

I volumi tecnici devono essere commisurati in equa proporzione alle caratteristiche e all'entità degli edifici cui si riferiscono e la loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d'insieme.

Indice massimo di copertura e superficie copribile: è il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

Eliminazione delle barriere architettoniche: sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli articoli 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n. 118 e dal.....

- Istruttoria delle lottizzazioni

L'Ufficio tecnico comunale redige per ogni domanda di autorizzazione a lottizzare una propria relazione.

Essa conterrà i risultati della preliminare verifica della conformità dell'iniziativa alla normativa ed alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del sesto comma dell'art. 41-*quinquies* della vigente legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.

La relazione, partendo dall'esame della situazione di fatto, attesterà la congruità di ciascuna opera di urbanizzazione primaria e secondaria progettata, specificando se del caso per esse o per alcune di esse i tempi di realizzazione, il loro dimensionamento, la quota di fruizione di esse da parte dei potenziali residenti nell'ambito della lottizzazione, sia quando le medesime devono essere collocate al di fuori dell'ambito della lottizzazione stessa, sia quando l'ambito è interessato da opere di urbanizzazione che soddisfano anche alle esigenze esterne.

Previo parere della Commissione edilizia, il Consiglio comunale approva il piano di lottizzazione con le modifiche che eventualmente fossero ritenute necessarie.

La richiesta del nullaosta regionale viene formulata, d'ufficio, dal Sindaco.

Rilasciato il suddetto nullaosta, il Consiglio comunale approva il testo della convenzione proposto dai privati interessati, modificato in modo da tenere conto degli elementi e delle proposte contenute nella relazione dell'Ufficio tecnico comunale o formulate della Commissione edilizia, delle modifiche al piano apportate in precedenza dal Consiglio comunale e delle prescrizioni contenute nel nulla - osta regionale e autorizza il Sindaco a sottoscriverla.

Alla stipulazione della convenzione farà seguito la sua trascrizione a cura del proprietario nei pubblici registri immobiliari ed il rilascio dell'autorizzazione del Sindaco a lottizzare.

CAPITOLO 9 - PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE

- Disposizioni generali

Non è concesso modificare il regime delle acque superficiali e di quelle sotterranee, quando non risultino soddisfatte nel progetto edilizio le condizioni atte a garantire la salubrità della fabbrica e della zona limitrofa, nonché del sottosuolo.

È fatto obbligo ai concessionari di richiedere al Sindaco l'autorizzazione di allacciare i propri scarichi alla rete fognaria.

Nelle zone non munite di rete fognaria e ove non siano stati ancora perfezionati i programmi relativi, il Sindaco, su parere dell'Ufficio d'Igiene ed Ambiente della USL, e dell'ufficio tecnico, prescriverà modalità e sistemi da adottare per lo smaltimento delle acque meteoriche e delle acque luride.

- Fogne e canali di scolo per edifici produttivi di beni e servizi

Non è consentita la costruzione di edifici produttivi di beni o servizi quando i rispettivi progetti, riguardo le fogne o i canali di scarico per le acque immonde insalubri o inquinate, non prevedano la loro sottoposizione a completa ed efficace depurazione prima di essere immesse nelle condotte della fognatura pubblica.

Può essere previsto un unico impianto di depurazione per una pluralità di edifici.

La licenza di abilità o di agibilità non verrà rilasciata se il preventivo accertamento dell'efficacia del procedimento depurativo avrà dato esito negativo.

L'accertamento dell'efficacia e funzionamento degli impianti sarà effettuato con periodicità almeno biennale a cura del competente Ufficio d'Igiene ed Ambiente della USL, che in caso di esito negativo promuoverà la dichiarazione di inabitabilità o inagibilità dell'edificio.

Ai fini degli accertamenti di cui ai commi precedenti l'Amministrazione comunale, per l'esame dei prelievi di acque di scarico a monte ed a valle dell'impianto di depurazione, si avvarrà dell'ufficio d'Igiene ed Ambiente della USL

- Zone non servite da fognatura pubblica

È vietato, anche in assenza di una rete di fognatura pubblica, immettere in fossi, canali, scoline ed in genere in condotti a cielo aperto, come pure nei bacini, acque non meteoriche immonde o comunque usate, non preventivamente e convenientemente depurate.

Tali scarichi dovranno comunque ottenere la prescritta autorizzazione.

- Zone non servite da fognatura pubblica: smaltimenti autonomi

In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Le fosse private pertanto devono essere di tipo a camera stagna.

Per quanto riguarda gli smaltimenti autonomi di acque usate si fa riferimento alle leggi vigenti al momento del rilascio della autorizzazione.

Per insediamenti superiori a 5000 m^3 o 50 vani è obbligatorio il depuratore.

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a 2,00 m.

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

- Zone non servite da fognatura pubblica ed oggetto di lottizzazione

Nel caso in cui manchino le reti di fognatura comunale i concessionari devono prevedere nel piano lo sviluppo della rete per la zona lottizzata secondo le prescrizioni del Comune nonché il suo futuro allacciamento alle condotte pubbliche principali non appena esse verranno realizzate.

- Isolamento dell'umidità

Gli edifici devono essere difesi dall'umidità del suolo.

Ogni muro dell'edificio deve essere isolato dal suolo mediante uno strato continuo impermeabile.

Anche i pavimenti dei locali terreni devono essere protetti dall'umidità.

Detti ambienti comunque usati non devono superare il 15% di umidità relativa in più rispetto alla misura delle condizioni atmosferiche.

- Isolamenti fonici e termici

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni.

Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono, come minimo, avere uno spessore complessivo di 20 cm e contenere un'adeguato spessore di materiale acusticamente coibente con materiali smorzanti e fonoassorbenti.

Fuori dalle sei classi tipologiche delle zone particolarmente protette dal rumore e fuori dai relativi piani di zonizzazione il valore massimo (rumore ambientale) ammesso di incremento sono +40 db(A), tra ambiente esterno ed interno, misurato al centro dell'ambiente nelle ore diurne con finestra chiusa, mentre nelle ore notturne il valore massimo ammesso è di +30 db(A).

Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori d'esercizio, con valori massimi ammessi di 69 db(A) misurati a ridosso delle pareti.

Le coperture interessanti locali abitabili debbono essere termicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termocoibenti e verificate secondo le prescrizioni della legge n. 10/91, ed esenti da patologie di condense.

Negli ambienti lavorativi il controllo della rumorosità ambientale deve essere verificata secondo la legge n. 277 del 15 agosto 1991.

- Terrapieni e muri di contenimento

I terrapieni lungo un edificio devono essere sostenuti in tutta la loro altezza da muri di adeguato spessore, come dalle prescrizione del DM LL.PP. del 11 marzo 1988 per dette opere.

Fra l'edificio e il muro vi deve essere una intercapedine ventilata larga alla base almeno 60 cm pavimentata e provvista di cunetta per lo scolo delle acque.

La quota della cunetta deve trovarsi a livello inferiore di almeno 50 cm dal pavimento più basso dell'edificio.

Se verso il terrapieno prospettano finestre, la distanza fra il piede del muro di contenimento e la proiezione ortogonale della massima sporgenza aggettante (terrazze, balconi chiusi, cornici e poggiali) del muro di facciata sarà computata in base alle norme sui cortili.

- Fumi, polveri ed esalazioni

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, impone l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

- Locali abitabili o agibili

Sono considerati abitabili o agibili ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere occasionale ed eccezionale.

Sono considerati locali non abitabili o agibili quelli adibiti a cantine, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,70 m riducibili a 2,40 m per i corridoi i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Il conseguimento della abitabilità e agibilità è consentita nelle modalità previste dal DPR n. 425 del 22 aprile 1994.

- Cucine

Le cucine devono essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'areazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

- Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a 1,20 m nel caso di nuove costruzioni, e 1,00 m nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere areate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le eventuali vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'areazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernaio apribile di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed areati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con tre o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Gli ascensori devono avere le seguenti caratteristiche:

- - cabina con dimensione interna minima di 0,90 m per 1,30 m, posta nel senso della profondità, ovvero con l'apertura sul lato più corto;
- - porte a battenti o a scorrimento laterale, avente larghezza minima di 0,80 m;
- - meccanismo di autolivellamento;
- - inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori, devono avere una profondità minima di 1,30 m.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate quelle provvidenze atte ad assicurare un buon isolamento acustico.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a 2,00 m dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di 1,00 m; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di 12 cm di diametro.

- Corridoi e disimpegni

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed areati in modo indiretto. L'altezza minima è fissata in 2,40 m; la larghezza minima è fissata in 1,00 m.

- Locali non abitabili od agibili a piano terra, seminterrati e scantinati

I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di 2,10 m. Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno.

- Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

I fabbricati nuovi, ampliati modificati devono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra, e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e areazione direttamente all'esterno.

- Rifornimento idrico

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile (proveniente da acquedotto comunale) distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio

Gli impianti per distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni dell'ente erogante.

CAPITOLO 11 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

- Licenza d'abitabilità e di agibilità

Nessun fabbricato, nuovo ovvero oggetto di lavori di trasformazione, restauro, risanamento conservativo può essere utilizzato o riutilizzato totalmente o parzialmente senza una preventiva autorizzazione del Sindaco.

Tale autorizzazione che, a seconda della destinazione d'uso del fabbricato ad abitazione o ad altri usi, assume la denominazione di licenza di abitabilità o di agibilità, deve essere richiesta al Comune, allegando:

1. il certificato di regolare esecuzione rilasciato dal *Direttore dei Lavori* attestante la rispondenza dell'opera al progetto ed alle norme di legge, del regolamento edilizio e degli strumenti urbanistici disciplinanti l'area interessata;
2. copia del visto di deposito degli elaborati progettuali così come previsto dalla legge n. 64/74;
3. copia del certificato di collaudo statico per le opere in conglomerato cementizio, normale e precompresso o in strutture metalliche secondo le prescrizioni della legge n. 1086/71 e successive modificazioni ed integrazioni;
4. avvenuta iscrizione presso NCEU delle unità oggetto di richiesta;
5. avvenuto deposito delle norme contenenti sugli impianti così come previsto dalla legge n. 46/90;
6. il certificato di collaudo degli impianti stessi, articoli 6 e 8 della legge n. 46/90;
7. il progetto per il contenimento dei consumi energetici secondo le prescrizioni contenute nella legge del 9 gennaio 1991 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni.

Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, il Sindaco rilascia il certificato di abitabilità, entro detto termine può disporre l'ispezione da parte degli uffici Tecnici Comunali, che verificano l'esistenza dei requisiti richiesti dalle presenti norme.

Il Sindaco fissa il giorno e l'ora della visita del tecnico comunale e del funzionario della USL e la comunica al titolare della concessione edilizia, ed al direttore dei lavori, che ha diritto di intervenire anche a mezzo di proprio incaricato e deve provvedere a fornire manodopera e strumentazione necessaria.

Constatata da parte dei suddetti funzionari l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie e, particolarmente, di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione di costruzione, nonché di quelle riguardanti la eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche" il Sindaco rilascerà il certificato di abitabilità o di agibilità per quanto attiene l'aspetto igienico e sanitario. Nel caso che il sopralluogo abbia evidenziato infrazioni a norme o prescrizioni urbanistiche ed edilizie il Sindaco provvederà ai sensi delle disposizioni contenute nel presente capitolo.

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o la loro inadeguatezza costituiscono motivo di diniego dell'abitabilità o dell'agibilità quanto incidano direttamente o indirettamente sull'igiene e la sanità del fabbricato.

In caso di silenzio da parte dell'amministrazione comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abilità si intende attestata. Entro i successivi 180 giorni il Sindaco può disporre l'ispezione di cui ai precedenti comma del presente articolo ed eventualmente dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti dalle presenti norme.

- Classificazione dei locali

Sono locali abitabili o agibili quelli ove si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

I locali sono suddivisi ai fini del presente Regolamento, in due categorie A1 e A2.

La categoria A1 comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi mono stanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria A2 comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunioni, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico - tecnico, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi ed archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

Essi si dividono in S1, S2, S3.

Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi o disimpegni comunicanti quando superano i 12 m^2 di superficie o gli 8 m di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle porcili e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 m^2 ;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 m^2 ;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine che funzionano automaticamente.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dalla Amministrazione comunale sentita la commissione Urbanistica - Edilizia.

- Caratteristiche dei locali

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) ALTEZZE MINIME

- 1) *Locali di categoria A1*

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art. 94, non deve essere inferiore a 2,70 m.

Nel caso di soffitti inclinati o mosti, sottotetti, tali altezze devono essere intese come altezza media minima.

2) *Locali di categoria A2*

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 94, non deve essere inferiore a 3,00 m salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o in regolamenti specifici.

3) *Locali di categoria S*

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3 con esclusione del punto d) non deve essere inferiore 2,40 m salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali S2 e S3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi 2,50 m sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria A.

B) SUPERFICI MINIME E CARATTERISTICHE

1) *Locali di categoria A1*

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14 m² per i primi quattro abitanti e di altri 10 m² per ciascuno dei successivi.

Tutti i locali di categoria A devono avere una superficie minima non inferiore a 9,00 m².

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima non inferiore a 9,00 m² se per una persona e non inferiore a 14 m² se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima di 14 m².

La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a 2,10 m.

I locali A1 destinati a cucina devono avere superficie minima di 5 m² con il lato minimo non inferiore a 1,70 m.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 5 m³ che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari 26 m³ purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio mono stanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 m², e non inferiore a 38 m², se per due persone.

2) *Locali di categoria A2*

I locali di categoria A2 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensione inferiori a 30 m².

3) *Locali di categoria S*

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o sale di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto C) e A2 punti A), C) e D) nel precedente articolo, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e anti latrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali ed al personale che ne usufruisce, possibilmente distinti per sesso.

La superficie minima di una latrina è di $1,20 m^2$ e la larghezza minima $0,90 m$.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento e il rivestimento delle pareti fino ad una altezza minima di $1,50 m$, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere dimensione minima di $1,50 \times 1,80 m$ al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da persone con ridotte capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime di $1,80 \times 1,80 m$.

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente articolo di destinazione, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche al tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguati alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 20 Lux al centro della stanza.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad $1/8$ della superficie del pavimento.

I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche.

Il rapporto tra superficie delle finestre e quelle dei pavimenti non deve essere inferiore ad $1/12$ e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a $0,80 m^2$.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta, detti locali possono essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

- Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartamenti e piani sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano $1/18$ della superficie del piano.

- Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso essere considerato abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di 1,60 m e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S sempre che l'altezza minima netta nella parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di 2,00 m sia al disopra che al disotto del soppalco.

- Piani seminterrati

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a 3,00 m, salvo le maggiori altezze per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di 1,60 m il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

- Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A e S1.

Tali piani possono invece essere adibiti a locali di categoria S2 con esclusione dei punti g) e S3 a condizione però che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche tramite opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dall'Ufficiale sanitario, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

- Sottotetti

I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili e/o non abitabili.

Quelli non abitabili, comprese le intercapedini d'isolamento delle coperture, non devono avere altezze medie eccedenti 2,20 m, lucernai di illuminazione di superficie maggiore di 0,40 m e non possono essere utilizzati come depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.

In corrispondenza della copertura dei volumi destinati a lavanderie e stenditotai coperti, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernai di dimensione superiori a quelle sopraddette.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità previsti ai precedenti articoli, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve essere prevista un'adeguata coibentazione termica anche ai fini della legge n. 10 del gennaio 1991 o un adeguato controsoffitto, con spazio d'aria interposto con altezza non superiore a 0,50 m inaccessibile per impedire la troppo diretta influenza delle variazioni di temperatura.

- Locali integrativi per la residenza

Tutti gli edifici residenziali costituiti da più unità immobiliari servite da una stessa scala è opportuno che siano dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, ecc., ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori e a livello dell'ingresso principale.

Gli edifici con un numero di unità immobiliari superiori a 6, devono essere dotati di uno o più locali da utilizzarsi per usi diversi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, ecc.).

Detti locali devono avere una superficie netta minima di 24 m²; tale superficie deve essere aumentata di 1,6 m² per ogni unità abitativa oltre le 6.

Detti locali devono avere altezza minima netta di 2,40 m, e rapporto minimo di illuminazione e di areazione come stabilito per i locali di categoria A1 ed essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno; essi possono essere ubicati al piano terra o al piano seminterrato, possibilmente con verde a livello, ovvero al piano di copertura o nel sottotetto.

Le superfici lorde dei locali integrativi per la residenza, di cui sopra, non vanno computate ai fini del calcolo della superficie utile **Su** dell'edificio, di cui al precedente art. 29, pertanto, per tali volumi non viene corrisposta la quota di contributo relativa al costo di costruzione, purché ne venga vincolata la destinazione con relativo atto unilaterale d'obbligo.

L'accesso a detti locali deve avvenire tramite percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte o impedito capacità motorie.